

## RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2019



---

## FIBRASHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2019

- La utilidad neta del trimestre ascendió a 131.62 millones de pesos, lo cual representa un incremento del 4.56% comparado con el trimestre inmediato anterior.
- La utilidad neta del trimestre por certificado es de 0.2618 centavos, lo cual implica una tasa anualizada del 13.80% tomando como referencia el precio de cierre del 18 de julio de 2019.
- Los ingresos operativos totales del trimestre crecieron 11.34% al compararse con el mismo trimestre del año anterior y 4.41% al compararse con el trimestre inmediato anterior. Los ingresos del trimestre ascendieron a 380.38 millones de pesos.
- Los ingresos mismas plazas (sin considerar las adquisiciones y/o ventas) aumentaron 11.29% y el NOI mismas plazas aumentó 10.32%, en comparación al mismo trimestre del año anterior. Dicho incremento es más del doble al reportado por la ANTAD a mismas tiendas el cual ascendió a 4.77%.
- El NOI del trimestre creció 10.96%, al compararse con el mismo trimestre del año anterior y 5.24% contra el trimestre inmediato anterior, el NOI ascendió a 289.12 millones de pesos.
- El margen a NOI sobre los ingresos operativos fue del 76.01%. Cabe mencionar que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir; el margen operativo de las plazas ascendió a 83.99%.
- El EBITDA ascendió a 277.45 millones de pesos, 11.34% al compararse con el mismo trimestre del año anterior y 5.32% contra el trimestre inmediato anterior.
- El margen a EBITDA fue del 72.94%, comparado con el trimestre inmediato anterior incrementó 63 puntos base y siendo el margen a EBITDA más alto desde el inicio de operaciones de la Fibra.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio considerando la coinversión en Sentura cerró en un 95.99%. Dicha tasa de ocupación ha mantenido la tendencia de crecimiento desde el segundo trimestre del 2016, es decir 12 trimestres consecutivos. Siendo la más alta ocupación desde el inicio de operaciones de FibraShop.

## Métricas Financieras

A continuación, se presenta un resumen de las principales métricas financieras del trimestre y sus respectivos comparativos con el mismo periodo del año anterior:

|                                      | 2do. Trimestre<br>2018 | 2do. Trimestre<br>2019 | Variación<br>% | Acum<br>2018 | Acum<br>2019 | Variación<br>% |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| <b>Ingresos</b>                      | 341.63                 | 380.38                 | 11.34%         | 674.77       | 744.68       | 10.36%         |
| <b>NOI</b>                           | 260.55                 | 289.12                 | 10.96%         | 514.24       | 563.84       | 9.65%          |
| <b>EBITDA*</b>                       | 249.18                 | 277.45                 | 11.34%         | 491.75       | 540.87       | 9.99%          |
| <b>Utilidad del periodo</b>          | 131.54                 | 131.62                 | 0.06%          | 267.12       | 257.51       | -3.60%         |
| <b>Margen NOI</b>                    | 76.27%                 | 76.01%                 | -0.34%         | 76.21%       | 75.72%       | -0.65%         |
| <b>Margen EBITDA</b>                 | 72.94%                 | 72.94%                 | 0.00%          | 72.88%       | 72.63%       | -0.34%         |
| <b>Utilidad del periodo por CBFi</b> | 0.2648                 | 0.2618                 | -1.13%         | 0.5354       | 0.5122       | -4.33%         |
| <b>CBFi en circulación (M)</b>       | 496.68                 | 502.76                 | 1.22%          | 496.68       | 502.76       | 1.22%          |
| <b>Activos Totales</b>               | 18,482                 | 19,690                 | 6.53%          | 18,482       | 19,690       | 6.53%          |
| <b>Pasivos con costo</b>             | 7,265                  | 8,300                  | 14.25%         | 7,265        | 8,300        | 14.25%         |
| <b>Patrimonio</b>                    | 10,470                 | 10,599                 | 1.23%          | 10,470       | 10,599       | 1.23%          |
| <b>LTV</b>                           | 39.31%                 | 42.16%                 | 7.25%          | 39.31%       | 42.16%       | 7.25%          |
| <b>P/U ratio**</b>                   | 9.12                   | 7.53                   | -17.37%        | 9.12         | 7.53         | -17.37%        |
| <b>EV/EBITDA***</b>                  | 13.34                  | 11.27                  | -15.55%        | 13.34        | 11.27        | -15.55%        |
| <b>CAP Rate Implícito****</b>        | 8.62%                  | 9.59%                  | 11.25%         | 8.62%        | 9.59%        | 11.25%         |

\* Las cifras correspondientes a trimestres pasados fueron recalculadas.

\*\* P/U ratio - calculado como el precio promedio de cierre, entre la utilidad del periodo de los últimos 12 meses entre los CBFi's ponderados del periodo

\*\*\* EV/EBITDA - calculado como el valor de capitalización más pasivos con costo menos efectivo en caja y equivalentes, entre EBITDA de los últimos doce meses

\*\*\*\* CAP Rate Implícito - calculado como el NOI del periodo anualizado (es decir multiplicado por cuatro) entre el resultado de valor de capitalización (calculado como el promedio ponderado de CBFi's en circulación del trimestre por el precio promedio del trimestre) más la deuda neta al cierre del trimestre.

## COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL



*“Estimados inversionistas,*

*Me dirijo a ustedes con el gusto y la confianza de ser nuevamente portavoz de los excelentes resultados generados en este trimestre y de cómo en este período se aprecia claramente los beneficios de las inversiones efectuadas los pasados trimestres.*

*El avance comercial durante el trimestre mantuvo su tendencia positiva logrando alcanzar 12 trimestres de crecimientos ininterrumpidos alcanzando hoy una ocupación prácticamente del 96%, nuestro plan comercial sigue avanzando sólido.*

*Los ingresos del trimestre crecieron a doble dígito, manteniendo la tendencia de los últimos trimestres; en gran medida este crecimiento está soportado por las expansiones, el avance comercial, la maduración de los nuevos centros comerciales, los altos niveles de renovación de contratos, la eficiencia operativa, entre otros.*

*Los márgenes operativos de este trimestre demuestran la calidad del portafolio y el resultado del plan de trabajo implementado, el NOI subió 10.96% anual, el margen a EBITDA del trimestre de 72.94% este ha sido el más alto desde el inicio de operaciones, y la utilidad neta del trimestre de 0.2618 centavos regresa a los mejores niveles de distribución que hemos tenido pese al incremento en nuestro costo financiero.*

*Al cierre de junio concluyó exitosamente el plan de refinanciamiento de pasivos que fue aprobado en la Asamblea Anual de tenedores en abril, se firmó una nueva línea de crédito, cerramos una operación de canje del bono FSHOP15 y se emitieron 2 nuevos bonos el FSHOP19 y el FSHOP19U. FibraShop no tendría que acudir a los mercados de deuda hasta mediados de 2022, salvo que tácticamente así le convenga.*

*Nuestro compromiso con ustedes es continuar los esfuerzos en consolidar el portafolio, desarrollar nuevas propuestas que agreguen valor, estar alertas para atender los desafíos actuales y sobretodo mantener la tendencia que nuevamente tuvimos en este trimestre de presentarles excelentes resultados”.*

*Salvador Cayón Ceballos*

Director General  
FibraShop



**México, Ciudad de México a 22 de julio de 2019** – FibraShop (BMV: FSHOP13) (“FSHOP”). CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso Irrevocable número F/00854, fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en centros comerciales, anuncia hoy sus resultados financieros correspondientes al segundo trimestre terminado el 30 de junio de 2019. Los resultados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés) y están expresados en pesos mexicanos en términos nominales.

## **EVENTOS RELEVANTES**

### **1. FIBRASHOP ANUNCIA REFINANCIAMIENTO DE SU LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE.**

El pasado 21 de Junio, FibraShop hizo del conocimiento del público inversionista que, como parte del plan de refinanciamiento que estaba llevando a cabo la emisora, el día 20 de junio firmó un contrato de crédito con una línea revolvente por hasta 3,000 millones de pesos, con fecha de vencimiento a tres años, y con posibilidad de ampliarla a opción de FibraShop hasta por un año adicional. Los recursos del crédito serán utilizados para refinanciar la actual línea de crédito revolvente por 3,200 millones de pesos, además de para usos corporativos y gastos y comisiones relacionados con el refinanciamiento. Con ello, FibraShop continúa ejecutando el plan de refinanciamiento que fue presentado a su Asamblea de Tenedores el pasado 26 de abril de 2019.

## 2. FIBRASHOP CONCLUYE EXITOSAMENTE SU PROGRAMA DE REFINANCIAMIENTO DE PASIVOS

FibraShop anunció que el pasado 27 de junio, con la emisión de los bonos FSHOP 19 y FSHOP19U, concluyó exitosamente el plan integral de refinanciamiento de pasivos que había anunciado al mercado.

El pasado 20 de junio de 2019, firmó una línea de crédito bancaria por hasta 3,000 millones de pesos (con garantía hipotecaria) en la que participaron BBVA, HSBC y Banco Sabadell.

La línea de crédito es comprometida y el viernes pasado se dispuso para pagar la línea de crédito anterior que vencía al cierre de junio, la línea tenía un saldo dispuesto de 2,220 millones de pesos. La tasa de interés pactada es TIIE + 175 básicos.

El 25 de junio de 2019, se cerró la Oferta Pública de Adquisición (OPA) anunciada desde el 29 de mayo y dirigida a los tenedores actuales del bono FSHOP15 (cuyo vencimiento era 2020); el resultado del canje se menciona más adelante.

El 27 de junio se colocaron certificados bursátiles de deuda mediante un formato de vasos comunicantes; un tramo a tasa variable a 4 años (en función de la TIIE a 28 días) FSHOP19 y un tramo a 6 años en UDIs FSHOP19U. Los resultados de estas emisiones se describen a continuación:

- a) Canje de títulos mediante la OPA. Se canjearon 52 millones de pesos por el FSHOP19 a una tasa de TIIE + 150 básicos, es decir, 9.99% aproximadamente. Y se canjearon 190 millones de pesos a una tasa de Udibono + 235 básicos; es decir, una tasa de 5.80%. FibraShop decidió respetar los derechos de los tenedores que expresaron su intención de canje, por lo cual decidió asignar el 100% de las solicitudes de canje.
- b) Recursos frescos. Debido a que no se canjeó el 100% de los títulos del FSHOP15, el resto de la emisión fue ofrecido a nuevos inversionistas o aquellos que decidieran incrementar su posición en una emisión tradicional. Se colocaron 78 millones de pesos en el tramo FSHOP19 y 2,058 millones de pesos en el tramo FSHOP19U, es decir un total de 2,136 millones de pesos, estos recursos frescos serán destinados directamente al prepago del saldo dispuesto de la línea de crédito descrita en el segundo párrafo de este comunicado.

En resumen, el siguiente cuadro presenta la colocación total (canje + recursos frescos):

|                       | <b>FSHOP19</b> | <b>FSHOP19U</b> | <b>Total</b> |
|-----------------------|----------------|-----------------|--------------|
| Canje (OPA)           | 52             | 190             | 242          |
| Recursos frescos      | 78             | 2,058           | 2,136        |
| <b>Total colocado</b> | <b>130</b>     | <b>2,248</b>    | <b>2,378</b> |

Como resultado de lo anterior, se sustituyó prácticamente la totalidad de la deuda bancaria por deuda bursátil y se cumple el compromiso con nuestros inversionistas de que la estrategia integral de refinanciamiento no implica un incremento en deuda, es decir, no involucra mayor apalancamiento.

La línea de crédito estaría prácticamente limpia en su totalidad para cubrir los vencimientos del bono FSHOP15 en el 2020. Por lo cual FibraShop no tendrá que realizar operaciones de refinanciamiento ni emisiones de deuda nuevas en el mercado hasta el año 2022.

FibraShop reitera su compromiso de optimizar su estructura de balance buscando las mejores condiciones del mercado, mejorar su perfil de vencimientos de deudas y buscar ofrecer los mejores retornos a sus inversionistas.

### 3. PROGRAMA DE RECOMPRA DE ACCIONES

Durante este trimestre FibraShop ha continuado realizando operaciones con su fondo de recompra. A continuación se muestran los volúmenes operados históricamente:

| Periodo      | Volumen           | Importe            |
|--------------|-------------------|--------------------|
| 1T 2017      | 22,078,997        | 293,882,521        |
| 2T 2017      | 2,590,368         | 31,657,168         |
| 3T 2017      | 3,689,576         | 42,836,065         |
| 4T 2017      | 4,614,092         | 49,834,770         |
| 1T 2018      | 2,652,806         | 29,024,946         |
| 2T 2018      | 4,402,414         | 40,816,634         |
| 3T 2018      | 2,697,792         | 26,822,887         |
| 4T 2018      | 16,259,270        | 141,679,555        |
| 1T 2019      | 911,121           | 7,129,817          |
| 2T 2019      | 210,714           | 1,664,737          |
| <b>Total</b> | <b>60,107,150</b> | <b>665,349,100</b> |

\*Cifras actualizadas al 10 de julio de 2019

Con fecha de 18 de agosto de 2018, FibraShop anunció al mercado que ingresó una solicitud a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para la cancelación de los CBFIs recomprados desde el período del 20 de abril de 2017 hasta el 31 de julio de 2018, cuyo volumen asciende a 18,259,123. El pasado 3 de julio de 2019, FibraShop obtuvo el oficio de autorización para su cancelación, realizándose el pasado lunes 15 de julio el canje del macrotítulo en el Indeval.

Del total de CBFIs recomprados, FibraShop ha cancelado un volumen de 40,338,120, es decir, el 67.11%, reiterando así su compromiso con los tenedores sobre maximizar sus rendimientos.

Los títulos recomprados a partir del 23 de octubre del 2018, tendrán derechos económicos, por lo tanto recibirán distribución. Esto con la finalidad de compensar el costo de fondeo de dichas recompras. Es decir de los 19,769,030 que no han sido cancelados, 17,381,105 si reciben dividendo.



A continuación se presenta un cuadro con la conciliación de los títulos en circulación y los que recibirán derechos económicos en cada distribución trimestral:

|   | # de CBFÍ's        | Derechos económicos |
|---|--------------------|---------------------|
| <b>CBFIs con derechos económicos para distribución del 4T 2016</b>                    | <b>484,097,879</b> | SI                  |
| (-) CBFIs recomprados   | 22,078,997         | NO                  |
| <b>CBFIs con derechos económicos para distribución del 1T 2017</b>                    | <b>462,018,882</b> | SI                  |
| (-) CBFIs recomprados   | 2,590,368          | NO                  |
| <b>CBFIs con derechos económicos para distribución del 2T 2017</b>                    | <b>459,428,514</b> | SI                  |
| (+) Nuevos títulos en circulación, primer pago Kukulcan Plaza (Ago-17)                | 10,500,000         | SI                  |
| (-) CBFIs recomprados   | 3,689,576          | NO                  |
| <b>CBFIs con derechos económicos para distribución del 3T 2017</b>                    | <b>466,238,938</b> | SI                  |
| (+) Nuevos títulos en circulación, compra Puerta la Victoria (Nov-17)                 | 31,611,435         | SI                  |
| (+) Nuevos títulos en circulación, compra Puerta la Victoria (Nov-17)                 | 8,771,930          | NO                  |
| (+) Nuevos títulos en circulación, segundo pago y liquidación Kukulcan Plaza (Dic-17) | 10,500,000         | SI                  |
| (-) CBFIs recomprados   | 4,614,092          | NO                  |
| <b>CBFIs con derechos económicos para distribución del 4T 2017</b>                    | <b>503,736,281</b> | SI                  |
| (-) CBFIs recomprados   | 2,652,806          | NO                  |
| <b>CBFIs con derechos económicos para distribución del 1T 2018</b>                    | <b>501,083,475</b> | SI                  |
| (-) CBFIs recomprados   | 4,402,414          | NO                  |
| <b>CBFIs con derechos económicos para distribución del 2T 2018</b>                    | <b>496,681,061</b> | SI                  |
| CBFIs recomprados   | 2,697,792          | NO                  |
| * (+) Títulos Puerta La Victoria, con derechos económicos a partir de Agosto 2018     | 8,771,930          | SI                  |
| <b>CBFIs con derechos económicos para distribución del 3T 2018</b>                    | <b>502,755,199</b> | SI                  |
| **CBFIs recomprados con derechos económicos   | 16,259,270         | SI                  |
| <b>CBFIs con derechos económicos para distribución del 4T 2018</b>                    | <b>502,755,199</b> | SI                  |
| **CBFIs recomprados con derechos económicos   | 911,121            | SI                  |
| <b>CBFIs con derechos económicos para distribución del 1T 2019</b>                    | <b>502,755,199</b> | SI                  |
| **CBFIs recomprados con derechos económicos   | 210,714            | SI                  |
| <b>CBFIs con derechos económicos para distribución del 2T 2019</b>                    | <b>502,755,199</b> | SI                  |

\*Los CBFIs que se pusieron en circulación en noviembre de 2017 relacionados a la transacción de Puerta La Victoria tienen derechos económicos a partir de Agosto de 2018.

\*\* Los CBFIs recomprados a partir del 13 de Octubre de 2018 hasta el 10 de Julio de 2019, tendrán derechos económicos, por lo tanto si recibirán distribución.

#### 4. CRECIMIENTO EN EL GLA DE PROPIEDADES EXISTENTES

Una parte fundamental del modelo de negocio de FibraShop es el crecimiento orgánico. Kukulcan Plaza continúa con su proceso de remodelación. Los cambios en la superficie rentable (GLA) por cada centro comercial fueron los siguientes:

| Propiedad                    | GLA 1T 2019<br>(m <sup>2</sup> ) | Crecimiento<br>(m <sup>2</sup> ) | GLA 2T 2019<br>(m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Plaza Cibeles                | 76,133                           |                                  | 76,133                           |
| La Luciémaga                 | 19,937                           |                                  | 19,937                           |
| Puerto Paraíso               | 29,556                           | 76                               | 29,631                           |
| Kukulcán Plaza*              | 20,986                           |                                  | 20,986                           |
| UC Jurica                    | 10,812                           |                                  | 10,812                           |
| UC Juriquilla                | 9,490                            |                                  | 9,490                            |
| UC Xalapa                    | 8,273                            | 79                               | 8,352                            |
| Puerta Texcoco               | 63,725                           |                                  | 63,725                           |
| UC Nima Shops                | 3,837                            |                                  | 3,837                            |
| Plaza los Atrios             | 50,457                           |                                  | 50,457                           |
| Galerías Tapachula           | 33,872                           |                                  | 33,872                           |
| Galerías Mall Sonora         | 59,570                           |                                  | 59,570                           |
| Las Misiones                 | 34,928                           |                                  | 34,928                           |
| City Center Bosque Esmeralda | 29,520                           |                                  | 29,520                           |
| Plaza Cedros                 | 19,300                           |                                  | 19,300                           |
| Cruz del Sur                 | 12,282                           |                                  | 12,282                           |
| Puerta La Victoria           | 57,702                           |                                  | 57,702                           |
| <b>Total**</b>               | <b>540,380</b>                   | <b>76</b>                        | <b>540,534</b>                   |

\* El GLA que se muestra en el cuadro anterior aún no considera el GLA nuevo que resultará de la obra de remodelación de Kukulcán Plaza, una vez que se concluya el proyecto de remodelación se incluirá el GLA que resulte.

\*\* El GLA de Sentura como co-inversión es de 32,067m<sup>2</sup>.

## AVANCES EN EL PLAN DE NEGOCIOS

### 1. Ocupación de las plazas

A continuación se presenta la ocupación del portafolio incluyendo las coinversiones.

| Plaza                        | % de Ocupación |              |              |              |              |
|------------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                              | 2T 2018        | 3T 2018      | 4T 2018      | 1T 2019      | 2T 2019      |
| Plaza Cibeles                | 99             | 99           | 99           | 99           | 99           |
| La Luciérnaga                | 99             | 99           | 100          | 100          | 100          |
| Puerto Paraíso               | 96             | 95           | 95           | 95           | 95           |
| Kukulcan Plaza*              | 83             | 84           | 85           | 85           | 85           |
| UC Condesa Durango**         | 100            | 100          | 100          | N/A          | N/A          |
| UC Jurica                    | 94             | 99           | 96           | 96           | 94           |
| UC Juriquilla                | 98             | 97           | 97           | 97           | 97           |
| UC Xalapa                    | 91             | 92           | 92           | 92           | 91           |
| Puerta Texcoco               | 98             | 99           | 99           | 99           | 99           |
| UC Nima Shops                | 100            | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Plaza Los Atrios             | 90             | 97           | 97           | 97           | 98           |
| Galerías Tapachula           | 96             | 95           | 96           | 96           | 96           |
| Galerías Mall Sonora         | 99             | 98           | 99           | 99           | 99           |
| Las Misiones                 | 100            | 100          | 100          | 99           | 98           |
| City Center Bosque Esmeralda | 90             | 90           | 88           | 88           | 88           |
| Plaza Cedros                 | 90             | 90           | 90           | 90           | 91           |
| Cruz del Sur                 | 99             | 100          | 100          | 100          | 99           |
| Puerta La Victoria           |                | 91           | 91           | 91           | 95           |
| Sentura Tlalnepantla         |                |              | 96           | 96           | 96           |
| <b>Total</b>                 | <b>95.60</b>   | <b>95.80</b> | <b>95.81</b> | <b>95.82</b> | <b>95.99</b> |

\* Kukulcán Plaza continúa con su proceso de renovación, por lo que una vez concluida la obra se presentara el porcentaje de ocupación ajustado con el GLA final.

\*\* El pasado 10 de enero de 2019 FibraShop anunció que cerró la transacción de venta del inmueble denominado Urban Center Condesa Durango.

La ocupación del portafolio es superior al estándar internacional en el cual un portafolio se considera lleno cuando tiene una ocupación del 95%.

En lo que respecta a los metros cuadrados adquiridos y pendientes de liquidar de plaza Puerto Paraíso, en el siguiente cuadro se presenta el estatus actual.

| Propiedades    | Propiedad de FibraShop | Pendientes de adquirir | Locatarios dueños de su huella | Total centro comercial |
|----------------|------------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Puerto Paraíso | 29,632                 | 1,426                  | 4,901                          | 35,959                 |

El cuadro refleja el total de metros cuadrados que son propiedad de FibraShop y han sido adquiridos y pagados, los que aún están pendientes de pago y los metros cuadrados que son propiedad de locatarios dueños de su huella que conforman el centro comercial y no serán adquiridos por FibraShop.

Los metros cuadrados pendientes de adquirir han sufrido modificaciones en su extensión derivado de que en las remodelaciones y reconfiguraciones de las plazas se decidió reducir el GLA para generar espacios de áreas comunes haciendo más atractivos los centros comerciales.

## 2. Adquisiciones, Co-Inversiones, Ampliaciones y Remodelaciones

### La Perla

La estructura tiene un avance del 81%, y en las instalaciones un 38%. La huella de Liverpool se encuentra terminada y lista para entregarse en agosto 2019. En cuanto al avance en la comercialización, del GLA se cuenta con un 61% firmado, 5% cuenta con carta de intención y 20% se encuentra en negociación. Contando con marcas como Liverpool, Cinépolis, H&M, Energy Fitness, Grupo Inditex, Recorcoholis, Pottery Barn, American Eagle, Sfera, Miniso, West Elm, Williams Sonoma, entre otras.

Por el 25% del NOI que genere esta propiedad FibraShop invertiría 1,374.15 millones de pesos, al 30 de junio de 2019 se ha pagado 1,169.42 millones de pesos, que corresponden al 85% de la inversión comprometida.

Durante abril y mayo de 2019, FibraShop otorgó un financiamiento temporal a Motfour por 225 millones de pesos, los cuales fueron utilizados para financiar la construcción del centro comercial mientras el proyecto recibe la primera disposición del crédito bancario (en proceso de firma). Por este préstamo FibraShop cobrará una tasa de interés igual que la del crédito bancario, es decir, TIIE más 270 puntos base.

FibraShop y su socio Motfour están buscando conseguir un crédito por un monto de hasta 2,050 millones de pesos para el financiamiento de la construcción del centro comercial. Desde el inicio se tenía establecido que el proyecto se apalancaría para financiar parte de la construcción, subordinando los flujos de las rentas del 75% de participación que corresponde a Motfour.

FibraShop y Motfour lograron mejorar las condiciones establecidas en el crédito bajo la condición de apalancar el 100% del proyecto y subordinando el flujo de rentas total incluyendo la participación de FibraShop. Bajo este nuevo acuerdo FibraShop y Motfour firmaron un addendum al contrato de participación sujeto a la condición suspensiva de la firma del crédito bancario mencionado anteriormente, en este addendum se establecen los términos y condiciones bajo los cuales FibraShop incrementara su participación en el proyecto en 10.6% a cambio de subordinar sus flujos pero sin fondear recursos adicionales.



## Kukulcán Plaza

El proyecto de reingeniería de la plaza prácticamente está concluido, y en breve será anunciado el relanzamiento de esta propiedad. Mientras la obra se llevó a cabo la comercialización de espacios comerciales avanzó con éxito, actualmente algunos espacios comerciales ya se encuentran en adaptaciones.

Kukulcan Plaza será un espacio con una oferta comercial diferenciada, con una nueva propuesta para la población local, con frescas propuestas comerciales atractivas para el turismo internacional que recibe la ciudad y con nuevos espacios abiertos, terrazas con vista a la laguna y un diseño completamente renovado.







### 3. Compañía Asesora

En marzo de 2018, FibraShop adquirió el 40% de la compañía FibraShop Portafolios Inmobiliarios SAPI de CV, que brinda servicios de asesoría a la propia Fibra.

Con la finalidad de ir mostrando el retorno sobre dicha inversión para FibraShop, que se traduce en un gasto neto menor, a continuación se presenta el ahorro a la fecha y en términos anualizados de forma simple.

|   | NOI Acumulado 2018 | NOI 1T 2019 | NOI 2T 2019 | NOI Anualizado 2T 2019 |
|---|--------------------|-------------|-------------|------------------------|
| Monto                                     | 1,059.59           | 274.72      | 289.12      | 1,127.68               |
| Comisión por asesoría al 100% (7.5%)      | 79.47              | 20.60       | 21.68       | 84.58                  |
| Comisión por asesoría al 60% (4.5%)       | 47.68              | 12.36       | 13.01       | 50.75                  |
| <b>Ahorro neto de la comisión</b>         | <b>31.79</b>       | <b>8.24</b> | <b>8.67</b> | <b>33.83</b>           |
| <b>Monto pagado por el 40% del asesor</b> | <b>215</b>         |             |             | <b>215</b>             |
| <b>Retorno anualizado</b>                 | <b>14.79%</b>      |             |             | <b>15.74%</b>          |

\*Cifras en millones de pesos

Es importante mencionar que este ahorro solo contempla el NOI actual y no el crecimiento que tendrán los proyectos que se encuentran en marcha dentro del portafolio. Los retornos anunciados en el evento relevante en dónde se anuncia la adquisición, estiman dichos incrementos y el retorno futuro esperado.

#### 4. Área Bruta Rentable y distribución geográfica

El área bruta rentable actual de FibraShop (incluyendo las ampliaciones) asciende a 544,962 metros cuadrados, mientras que el área total administrada es de 620,909 metros cuadrados.

| GLA propiedad de FibraShop (m <sup>2</sup> ) | Expansiones en proceso (m <sup>2</sup> ) | Locatarios dueños de su huella (m <sup>2</sup> ) | GLA total administrado(m <sup>2</sup> ) |
|--|--|--|---|
| 540,534                                      | 4,428                                    | 75,947   | 620,909                                 |

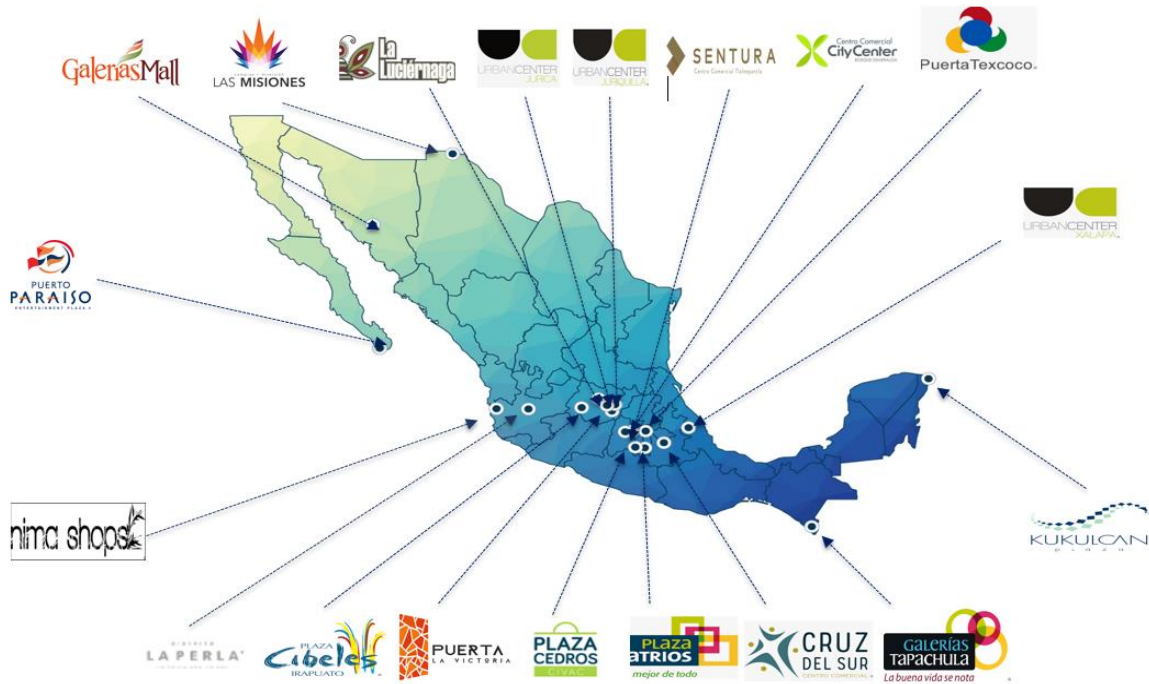
\*Este valor fue ajustado con respecto a lo publicado en otros trimestres y en función del GLA final de dichas ampliaciones.

Lo anterior, no contempla las coinversiones realizadas en Sentura Tlalnepantla y La Perla.

Incluyendo las coinversiones, el GLA administrado y con participación de FibraShop (tomando en cuenta el GLA total de las coinversiones), asciende a 782,486 metros cuadrados, como se muestra en el siguiente cuadro:

| GLA propiedad de FibraShop con expansiones en proceso (m <sup>2</sup> ) | Locatarios dueños de su huella (m <sup>2</sup> ) en malls propiedad de FibraShop | Total GLA de Sentura Tlalnepantla, La Perla (m <sup>2</sup> ) | GLA total administrado y con participación de FibraShop (m <sup>2</sup> ) |
|---|--|---|---|
| 544,962   | 75,947   | 161,577   | 782,486   |

En la siguiente imagen se presenta la distribución geográfica del portafolio de FibraShop, el cual actualmente se encuentra en 12 estados de la República Mexicana.



| Fashion Mall         |                       | Power Center          |              | Community Center |                 |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|------------------|-----------------|
| Propiedades          | Localización          | Propiedades           | Localización | Propiedades      | Localización    |
| Plaza Cibeles        | Irapuato              | Puerta Texcoco        | Texcoco      | UC Jurica        | Querétaro       |
| La Luciérnaga        | San Miguel de Allende | Los Atrios            | Cuautla      | UC Juriquilla    | Querétaro       |
| Puerto Paraíso       | Cabo San Lucas        | Galerías Tapachula    | Tapachula    | UC Xalapa        | Xalapa          |
| Kukulcán Plaza       | Cancún                | City Center Esmeralda | Chiluca      | UC Nima Shops    | Puerto Vallarta |
| Galerías Mall Sonora | Hermosillo            | Plaza Cedros          | Cuernavaca   |                  |                 |
| Las Misiones         | Juárez                | Cruz del Sur          | Puebla       |                  |                 |
| Puerta La Victoria   | Querétaro             | Sentura               | Tlalnepantla |                  |                 |
| La Perla *           | Guadalajara           |                       |              |                  |                 |

\* En construcción

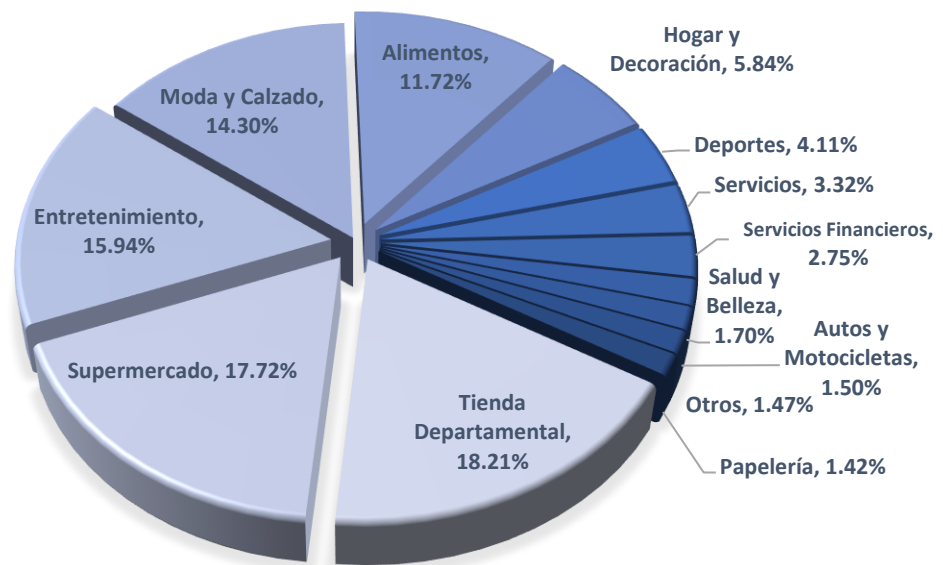
## 5. Análisis de Características de los contratos de arrendamiento

### Distribución por Giro de Negocio y Tipo de Locatario

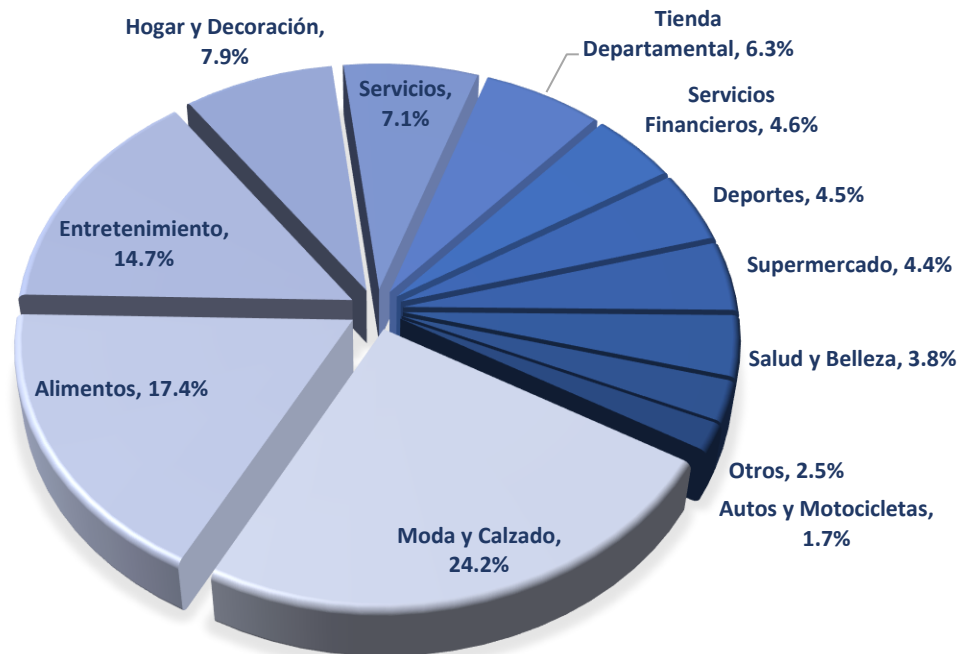
FibraShop además de buscar mejorar su presencia en más entidades y ciudades, tiene como objetivo contar con una buena diversificación del portafolio en función de giros (por ingresos y por metros cuadrados), esto con el propósito de controlar el riesgo de dependencia de un sector en particular que pudiera estar más expuesto a los cambios en los ciclos económicos.

A continuación, se presenta la distribución de los contratos de arrendamiento por giro del locatario, tanto como porcentaje de los ingresos totales (rentas más mantenimiento), como proporción de la superficie rentable total del portafolio.

### Área rentable por giro de negocio



## Ingresos por Giro de Negocios



Como se puede apreciar, ningún giro representa más del 24.2% como proporción de los ingresos. Lo anterior, representa una fortaleza ya que existe una buena diversificación de ingresos por actividad económica y un balance adecuado en el portafolio por tipo de giro.

Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 65.01% del área bruta rentable y 43.86% de los ingresos totales a junio del 2019, tal como se aprecia en el siguiente cuadro:

| TOP 30 por área rentada  |               | TOP 30 por ingresos totales  |               |
|--|---------------|--|---------------|
| Grupo comercial  | %             | Grupo comercial  | %             |
| Grupo Liverpool (Liverpool / Fábricas de Francia / Suburbia / Mac Cosmetics) | 9.76%         | Cinépolis  | 6.27%         |
| Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa                            | 8.81%         | H&M  | 5.20%         |
| Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)                                | 7.74%         | Grupo Liverpool (Liverpool / Fábricas de Francia / Suburbia / Mac Cosmetics) | 3.94%         |
| Cinépolis  | 6.20%         | Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa                            | 3.22%         |
| Soriana  | 4.31%         | Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)                                | 2.31%         |
| Cinemex  | 2.95%         | Cinemex  | 2.24%         |
| Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)                    | 2.32%         | Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)                    | 1.97%         |
| Luxury Avenue  | 2.17%         | Forever 21   | 1.54%         |
| La Comer / Fresko  | 2.14%         | INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)                                 | 1.47%         |
| Home Depot   | 2.00%         | Alsea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)        | 1.44%         |
| Alsea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)        | 1.38%         | Codere   | 1.34%         |
| Chedraui   | 1.36%         | BBVA Bancomer  | 1.19%         |
| INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)                                 | 1.20%         | Innova Sports  | 1.09%         |
| Coppel   | 0.96%         | Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)                                     | 0.90%         |
| H&M  | 0.93%         | Santander  | 0.83%         |
| C&A  | 0.89%         | La Comer / Fresko  | 0.82%         |
| Bouncy Bouncy  | 0.86%         | Sonora Grill   | 0.80%         |
| Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)                                     | 0.86%         | Soriana  | 0.77%         |
| Forever 21   | 0.82%         | Coppel   | 0.76%         |
| Parisina   | 0.80%         | C&A  | 0.65%         |
| Promoda  | 0.78%         | Home Depot   | 0.62%         |
| BBVA Bancomer  | 0.71%         | AT&T   | 0.61%         |
| Innova Sports  | 0.71%         | Parisina   | 0.59%         |
| Codere   | 0.68%         | Promoda  | 0.53%         |
| Casino Central   | 0.68%         | Casino Central   | 0.51%         |
| Total Fitness  | 0.65%         | Bouncy Bouncy  | 0.47%         |
| Office Max   | 0.61%         | Luxury Avenue  | 0.46%         |
| Muebles Dico   | 0.61%         | Muebles Dico   | 0.45%         |
| Sonora Grill   | 0.58%         | Banamex  | 0.44%         |
| Happyland  | 0.53%         | Banorte  | 0.42%         |
| <b>Total general</b>   | <b>65.01%</b> | <b>Total general</b>   | <b>43.86%</b> |

Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 7% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

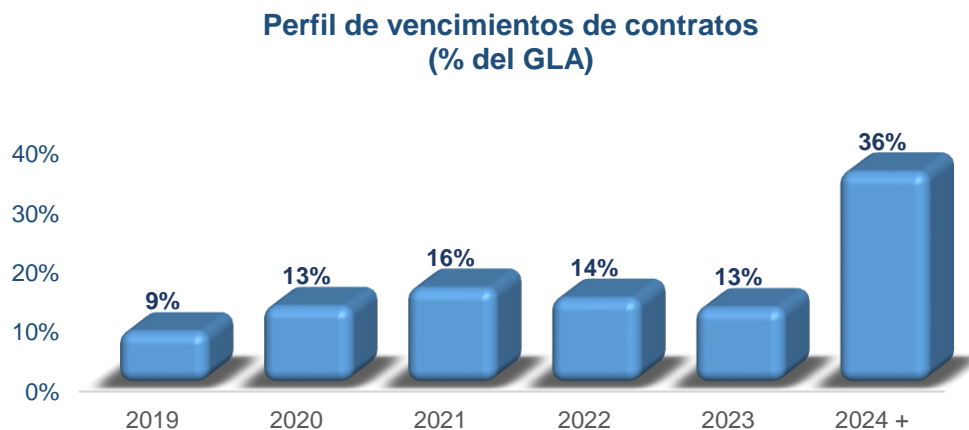
El portafolio actual cuenta con dos tipos de contratos de arrendamiento:

- Los que cobran una renta fija mensual.
- Los que cobran una renta base mensual, así como un componente variable relacionado con los ingresos del locatario (renta variable).

De la superficie rentable, los locales con contrato de renta fija representan el 67.77% del total y los locatarios con renta variable el restante 32.23%. Medido como porcentaje de los ingresos, los contratos con renta fija representan el 76.39% de los ingresos y los que incluyen renta variable el 23.61%, representando el componente variable el 9.15%<sup>1</sup> del ingreso total.

### Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

La siguiente gráfica muestra el perfil de vencimientos de los contratos de arrendamiento del portafolio actual.



Como se puede apreciar en la gráfica anterior, en ningún año se concentran vencimientos de contratos por una proporción mayor al 16% del área rentable del portafolio de centros comerciales. El plazo promedio remanente ponderado por área rentable de vigencia de los contratos es de aproximadamente 5 años.

<sup>1</sup> Esto se calcula en base a la información del último trimestre.

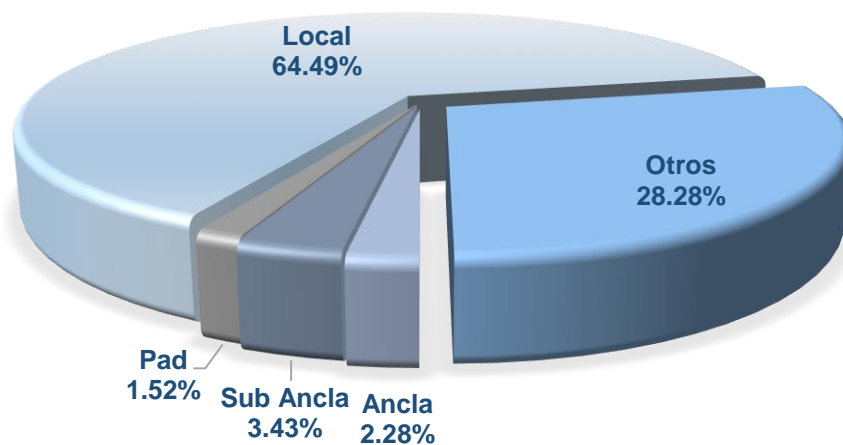
| Año                  | Plaza Cibeles | La Luciérnaga | UC Jurica   | UC Juriquilla | UC Xalapa   | Puerto Paraíso | Kukulcán Plaza | Puerta Texcoco | Nima Shops  |
|----------------------|---------------|---------------|-------------|---------------|-------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| 2019                 | 7%            | 7%            | 7%          | 2%            | 17%         | 36%            | 4%             | 7%             | 17%         |
| 2020                 | 11%           | 8%            | 33%         | 41%           | 11%         | 17%            | 9%             | 19%            | 51%         |
| 2021                 | 38%           | 65%           | 11%         | 22%           | 2%          | 13%            | 16%            | 4%             | 23%         |
| 2022                 | 6%            | 15%           | 2%          | 17%           | 22%         | 13%            | 1%             | 11%            | 4%          |
| 2023                 | 0%            | 3%            | 9%          | 10%           | 37%         | 9%             | 11%            | 4%             | 3%          |
| 2024+                | 37%           | 2%            | 38%         | 7%            | 11%         | 13%            | 59%            | 54%            | 3%          |
| <b>Total general</b> | <b>100%</b>   | <b>100%</b>   | <b>100%</b> | <b>100%</b>   | <b>100%</b> | <b>100%</b>    | <b>100%</b>    | <b>100%</b>    | <b>100%</b> |

| Año                  | Galerías Mall Sonora | Galerías Tapachula | Los Atrios  | Las Misiones | City Center Bosque Esmeralda | Plaza Cedros | Cruz del Sur | Puerta La Victoria | Sentura     |
|----------------------|----------------------|--------------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------|--------------|--------------------|-------------|
| 2019                 | 6%                   | 15%                | 9%          | 9%           | 13%                          | 8%           | 22%          | 0%                 | 0%          |
| 2020                 | 7%                   | 19%                | 27%         | 5%           | 8%                           | 2%           | 11%          | 6%                 | 5%          |
| 2021                 | 28%                  | 3%                 | 6%          | 9%           | 6%                           | 10%          | 9%           | 3%                 | 13%         |
| 2022                 | 15%                  | 8%                 | 49%         | 9%           | 12%                          | 0%           | 2%           | 23%                | 3%          |
| 2023                 | 27%                  | 36%                | 1%          | 29%          | 3%                           | 5%           | 11%          | 12%                | 30%         |
| 2024+                | 17%                  | 19%                | 9%          | 40%          | 57%                          | 75%          | 44%          | 56%                | 48%         |
| <b>Total general</b> | <b>100%</b>          | <b>100%</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b>  | <b>100%</b>                  | <b>100%</b>  | <b>100%</b>  | <b>100%</b>        | <b>100%</b> |

FibraShop cuenta con un total 1,839 contratos firmados con arrendatarios donde el 2.28% corresponden a Anclas, 3.43% a Sub-Anclas y el 94.29% corresponden a locales, “Fast Food”, áreas comunes, kioscos y otros.



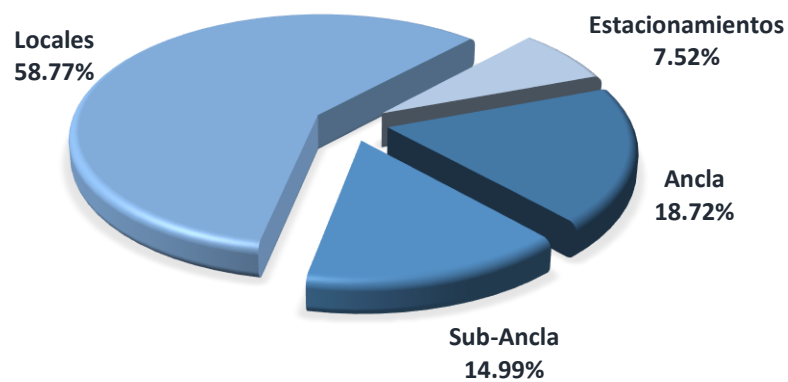
| Plaza                        | Ancla     | Sub Ancla | Pad       | Local        | Otros      | Total general |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|--------------|------------|---------------|
| Plaza Cibeles                | 4         | 5         | 1         | 147          | 82         | 239           |
| La Luciernaga                | 1         | 3         | 4         | 61           | 24         | 93            |
| Puerto Paraíso               | 1         | 2         | 0         | 107          | 43         | 153           |
| Kukulcán Plaza               | 1         | 1         | 0         | 42           | 10         | 54            |
| UC Jurica                    | 3         | 0         | 0         | 34           | 14         | 51            |
| UC Juriquilla                | 1         | 1         | 0         | 23           | 7          | 32            |
| UC Xalapa                    | 1         | 0         | 1         | 23           | 6          | 31            |
| Puerta Texcoco               | 5         | 8         | 5         | 78           | 41         | 137           |
| Nima Shops                   | 0         | 0         | 0         | 23           | 3          | 26            |
| Los Atrios                   | 4         | 4         | 4         | 68           | 30         | 110           |
| Galerías Tapachula           | 2         | 9         | 2         | 75           | 36         | 124           |
| Galerías Mall Sonora         | 3         | 7         | 3         | 116          | 53         | 182           |
| Las Misiones                 | 3         | 5         | 4         | 95           | 58         | 165           |
| City Center Bosque Esmeralda | 2         | 3         | 2         | 43           | 16         | 66            |
| Plaza Cedros                 | 2         | 6         | 0         | 28           | 13         | 49            |
| Cruz del Sur                 | 2         | 2         | 2         | 92           | 48         | 146           |
| Puerta La Victoria           | 5         | 4         | 0         | 79           | 27         | 115           |
| Sentura Tlalnepantla         | 2         | 3         | 0         | 52           | 9          | 66            |
| <b>Total</b>                 | <b>42</b> | <b>63</b> | <b>28</b> | <b>1,186</b> | <b>520</b> | <b>1,839</b>  |



## Ingresos por Tipo de Locatario

En el siguiente cuadro presentamos el detalle de los ingresos por tipo de arrendatario (incluyendo estacionamientos) y la evolución que éstos han presentado:

Distribución de los ingresos por tipo de arrendatario



| Tipo de arrendatario | 2T 2018        | 3T 2018        | 4T 2018        | 1T 2019        | 2T 2019        |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Ancla                | 65,106         | 66,025         | 65,228         | 64,583         | 71,204         |
| Sub-Ancla            | 50,157         | 51,097         | 56,919         | 51,709         | 57,007         |
| Locales              | 206,539        | 215,117        | 224,703        | 223,436        | 223,554        |
| Estacionamientos     | 18,449         | 19,997         | 24,585         | 24,577         | 28,614         |
| <b>Total</b>         | <b>340,251</b> | <b>352,236</b> | <b>371,435</b> | <b>364,304</b> | <b>380,379</b> |

| Tipo de arrendatario | 2T 2018     | 3T 2018     | 4T 2018     | 1T 2019     | 2T 2019     |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ancla                | 19%         | 19%         | 18%         | 18%         | 19%         |
| Sub-Ancla            | 15%         | 15%         | 15%         | 14%         | 15%         |
| Locales              | 61%         | 61%         | 60%         | 61%         | 59%         |
| Estacionamientos     | 5%          | 6%          | 7%          | 7%          | 8%          |
| <b>Total</b>         | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

\*El NOI de la Co-Inversión Sentura se está considerando como ingreso para efectos comparativos. En los estados financieros de acuerdo a la (NIC 28) Inversión en Asociadas y Negocios Conjuntos, la participación se reflejará después del Resultado Integral de Financiamiento

En el siguiente cuadro se presentan las variaciones observadas entre el 1T2019 y el 2T 2019:

|   | 1T 2019 | 2T 2019 | Variación |
|---|---------|---------|-----------|
| Ingresos                                    | 364.30  | 380.38  | 4.41%     |
| Gastos de operación                         | 103.05  | 105.39  | 2.27%     |
| Utilidad del operación                      | 261.25  | 274.99  | 5.26%     |
| Utilidad del periodo (sin avalúos)          | 125.89  | 131.62  | 4.55%     |
| Utilidad del periodo por CBFI (sin avalúos) | 0.2504  | 0.2618  | 4.56%     |
| Margen de operación                         | 71.71%  | 72.29%  | 0.81%     |
| NOI   | 274.72  | 289.12  | 5.24%     |
| Margen NOI                                  | 75.41%  | 76.01%  | 0.79%     |

Los ingresos crecen 4.41% contra el trimestre inmediato anterior, esto es principalmente por el avance en la comercialización de los últimos trimestres, las renovaciones de contratos y que los ingresos de las ampliaciones y nuevos proyectos siguen creciendo.

El NOI de la coinversión en Sentura se está considerando como ingreso operativo en la tabla anterior. En los estados financieros del trimestre de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC 28") Inversión en Asociadas y Negocios Conjuntos la participación de en asociadas se presenta después del Resultado Integral de Financiamiento. El margen a NOI, contra el trimestre anterior, pasan de 75.41% a 76.01% al compararse contra el trimestre inmediato anterior.

A partir de este trimestre realizamos una reconciliación del cálculo del EBITDA, anteriormente se venía reportando la utilidad operativa como EBITDA porque los importes de depreciación y amortización no eran considerados. A partir de este trimestre y para estar de acuerdo con nuestros pares y apegándonos a las métricas internacionales, se presentará el EBITDA tal como sigue:

|                             | 2T 2018 | 3T 2018 | 4T 2018 | 1T 2019 | 2T 2019 |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Ingresos                    | 341.63  | 350.86  | 371.71  | 364.30  | 380.38  |
| Utilidad de Operación       | 247.55  | 254.08  | 264.10  | 261.25  | 274.99  |
| Depreciación y Amortización | 1.64    | 1.79    | 1.92    | 2.17    | 2.46    |
| EBITDA                      | 249.18  | 255.86  | 266.02  | 263.42  | 277.45  |
| Margen EBITDA               | 72.94%  | 72.93%  | 71.57%  | 72.31%  | 72.94%  |

El margen a EBITDA, pasa de 72.31% a 72.94% contra el trimestre anterior. Los incrementos en las tarifas eléctricas han repercutido en los gastos de operación, dada la nueva fórmula para calcular las tarifas eléctricas para el sector industrial y comercial. Aun con el efecto anterior, se ha alcanzado el margen a EBITDA más alto desde que FibraShop inició operaciones en el 2013.

## 6. Ingresos Mismos Centros Comerciales

En el siguiente cuadro se compara el portafolio a nivel mismos centros comerciales el mismo trimestre del año anterior (sin incluir Urban Center Condesa y la participación en Sentura Tlalnepantla):

| Concepto               | 2T 2018 | 2T 2019 | Diferencia | %      |
|------------------------|---------|---------|------------|--------|
| Ingresos Totales       | 337,686 | 375,815 | 38,129     | 11.29% |
| Gastos Totales         | 59,585  | 69,014  | 9,429      | 15.82% |
| NOI nivel plaza        | 278,101 | 306,801 | 28,701     | 10.32% |
| Margen NOI nivel plaza | 82.35%  | 81.64%  | -0.72%     | -0.87% |

Como se puede observar los ingresos de las mismas propiedades tuvieron un aumento del 11.29%, éste incremento se debe en gran medida, a la mejora en las ocupaciones de las plazas, renovaciones de contratos por arriba de inflación (el promedio de incremento en las renovaciones fue de 7 puntos porcentuales) y a las ampliaciones de plazas.

El incremento anual en gastos se explica principalmente con los incrementos en la tarifas eléctricas para el sector comercial que la Comisión Federal de Electricidad (CFE) ha venido efectuando, tal como lo hemos revelado en los trimestres pasados, dada la nueva fórmula para calcular las tarifas eléctricas para el sector industrial y comercial por parte de CFE, a pesar de que en nuestros inmuebles no hemos incrementado los volúmenes de consumo de Kilowatts, las tarifas de algunas localidades han registrado incrementos significativos; es decir, es un efecto en precio y no en cantidad de consumo. Razón por la cual el Comité Técnico de FibraShop aprobó que a partir de 2019 se inicie un programa de inversión en energías renovables, mismo que ya se encuentra en proceso de implementación.

A pesar del incremento en gastos anterior, el NOI a nivel plaza presenta un incremento del 10.32% contra el mismo período del año pasado.

## 7. Refinanciamiento de pasivos

El pasado 26 de abril de 2019, durante la Asamblea Anual de Tenedores FibraShop presentó un informe y plan de refinanciamiento, en cumplimiento con los requerimientos previstos en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (Circular Única de Valores).

El plan de refinanciamiento de pasivos se desarrolló a través de las siguientes estrategias:

- a) Refinanciamiento de una línea de crédito revolvente bancaria,
- b) Lanzamiento de una Oferta Pública de Adquisición (OPA) para canjear los títulos del bono FSHOP15,
- c) Emisión y colocación de dos nuevos bonos de deuda FSHOP19 (a tasa variable) y FSHOP19U (a tasa real en UDIs).

### a) Refinanciamiento de una línea de crédito revolvente bancaria

El pasado 20 de junio de 2019, FibraShop firmó una nueva línea de crédito revolvente bancaria por hasta 3,000 mdp por un período de 3 años y con posibilidad de ampliarla a opción de FibraShop hasta por un año adicional. La nueva línea de crédito se firmó con un sindicato de bancos integrado por BBVA como banco agente, HSBC y Banco Sabadell.

Las características son las siguientes:

| Tipo de Deuda | Vencimiento | Moneda | Monto (mdp) | Tasa       | Garantía    |
|---------------|-------------|--------|-------------|------------|-------------|
| Bancaria      | 20/06/2023  | Pesos  | 3,000       | TIIE + 175 | Hipotecaria |

Con fecha 28 de junio de 2019, se realizó la primera disposición por un monto de 2,260 mdp y con estos recursos se liquidó la anterior línea de crédito que se tenía.

**b) Lanzamiento de una Oferta Pública de Adquisición (OPA) para canjear los títulos del bono FSHOP15**

El 29 de mayo de 2019, inició la OPA dirigida a los tenedores actuales del bono FSHOP15 (cuyo vencimiento era 2020) mediante la cual se les informó que la emisora emitiría dos nuevos formatos de deuda el FSHOP19 (a tasa variable) y FSHOP19U (a tasa real en UDIs), a un plazo de 4 años y 6 años, respectivamente.

De acuerdo con la regulación la OPA estuvo abierta por un período de 21 días hábiles, hasta el 25 de junio de 2019, fecha en la que se cerró la OPA. Durante este tiempo los tenedores de los certificados FSHOP15 manifestaron su interés de canjear sus títulos por los de las nuevas emisiones con los siguientes resultados:

| Canje         | FSHOP19<br>(Mdp) | FSHOP19U<br>(Mdp) | Total<br>(Mdp) |
|---------------|------------------|-------------------|----------------|
| FSHOP15 (OPA) | 52               | 190               | 242            |

FibraShop decidió respetar los derechos de los tenedores que expresaron su intención de canje (como se había prometido en las reuniones con inversionistas “road show”), por lo cual decidió asignar el 100% de las solicitudes de canje.

### c) Emisión y colocación de dos nuevos bonos de deuda FSHOP19 y FSHOP19U

El 27 de junio se colocaron certificados bursátiles de deuda mediante un formato de vasos comunicantes; un tramo a tasa variable a 4 años (en función de la TIIE a 28 días) FSHOP19 y un tramo a 6 años a tasa real en UDIs FSHOP19U.

Debido a que no se canjeó el 100% de los títulos del FSHOP15 (por hasta 3,000 millones de pesos), el resto de la emisión fue ofrecido a nuevos inversionistas o aquellos que decidieran incrementar su posición en una emisión tradicional. Se colocaron 78 millones de pesos en el tramo FSHOP19 y 2,058 millones de pesos en el tramo FSHOP19U, es decir un total de 2,137 millones de pesos.

| Emisión  | FSHOP19 | FSHOP19U | Total |
|--|---------|----------|-------|
| Recursos frescos   | 78      | 2,058    | 2,137 |
| (-) Comisión de coordinación e intermediación, cupón corriente FSHOP15 y excedente por conversión a UDIs |         |          | 29    |
| Recursos frescos disponibles   |         |          | 2,108 |

Los recursos frescos disponibles fueron destinados directamente al prepago del saldo dispuesto de la nueva línea de crédito descrita en el primer párrafo de este numeral. El día 3 de julio de 2019, FibraShop realizó un prepago por un monto de 2,100 millones de pesos.

Las características de los nuevos bonos emitidos son las siguientes (dicha información incluye la oferta total, es decir, canje más emisión primaria):

| Pasivo   | Vencimiento | Moneda | Monto Emitido (mdp) | Tasa        | Garantía      |
|----------|-------------|--------|---------------------|-------------|---------------|
| FSHOP19  | 23/06/2023  | Pesos  | 130                 | TIIE + 1.50 | Quirografaria |
| FSHOP19U | 20/06/2025  | UDIs   | 2,248               | 5.80*       | Quirografaria |

\* Udibono 2025 (a la fecha de la emisión) + 2.30

## Estrategia de refinanciamiento neutra en deuda

La estrategia aprobada por la Asamblea de Tenedores y prometida a los inversionistas no implicaba apalancamiento adicional, solamente era ampliación de vencimientos. Tal como se aprecia en el siguiente comparativo:

| Pasivo                         | Monto anterior (mdp) | Monto nuevo (mdp) |
|--------------------------------|----------------------|-------------------|
| FSHOP15                        | 3,000                | 2,758             |
| FSHOP17                        | 1,400                | 1,400             |
| FSHOP 17-2                     | 1,600                | 1,600             |
| Bancario Revolvente (anterior) | 2,260                | -                 |
| FSHOP19                        |                      | 130               |
| FSHOP19U                       |                      | 2,248             |
| Bancario Revolvente (nuevo)    |                      | 160               |
| <b>DEUDA TOTAL</b>             | <b>\$8,260</b>       | <b>\$8,296</b>    |

La variación de 36 millones de pesos representa un incremento marginal de 0.4%.



## 8. Deuda actual

Los pasivos financieros al cierre del trimestre con los que cuenta FibraShop tienen las siguientes características:

| Pasivo              | Vencimiento | Moneda | Monto Emitido (mdp) | Tasa        | Garantía      | Monto dispuesto (mdp) |
|---------------------|-------------|--------|---------------------|-------------|---------------|-----------------------|
| FSHOP15             | 22/06/2020  | Pesos  | 2,758               | TIIE + 0.90 | Quirografaria | 2,758                 |
| FSHOP17             | 19/07/2022  | Pesos  | 1,400               | TIIE + 1.25 | Quirografaria | 1,400                 |
| FSHOP 17-2          | 13/07/2027  | Pesos  | 1,600               | 9.13        | Quirografaria | 1,600                 |
| FSHOP 19            | 23/06/2023  | Pesos  | 130                 | TIIE + 1.50 | Quirografaria | 130                   |
| FSHOP 19U           | 20/06/2025  | UDIs   | 2,248               | 5.80*       | Quirografaria | 2,248                 |
| Bancario Revolvente | 20/06/2023  | Pesos  | 3,200               | TIIE + 175  | Hipotecaria   | 160                   |

\* Udibono 2025 (a la fecha de la emisión) + 2.30

FibraShop tiene 8,136 millones de pesos de deuda no garantizada por los bonos colocados en los mercados y una línea de crédito bancario revolvente de hasta 3,000 millones de pesos (actualmente utilizada en 160 millones de pesos), la cual si cuenta con garantía hipotecaria con un aforo de 1.5 veces, lo cual significaría un gravamen sobre activos de 4,500 millones de pesos.

FibraShop ha contratado coberturas de tasas por el total del bono FSHOP15 por 3,000 millones de pesos a una tasa promedio ponderada de 7.6250%. Las características con las siguientes:

| Tipo de cobertura      | Tasa Swap | Garantías                             | Nocional      | Calendario de pagos de flujos          |
|------------------------|-----------|---------------------------------------|---------------|--|
| Swap TIIE vs tasa fija | 7.46%     | Sin garantías, sin llamadas de margen | 1,000,000,000 | Flujos espejo a los cupones de FSHOP15 |
| Swap TIIE vs tasa fija | 7.24%     | Sin garantías, sin llamadas de margen | 1,000,000,000 | Flujos espejo a los cupones de FSHOP15 |
| Swap TIIE vs tasa fija | 8.18%     | Sin garantías, sin llamadas de margen | 1,000,000,000 | Flujos espejo a los cupones de FSHOP15 |

## 9. Obligaciones de hacer y no hacer de los certificados bursátiles de deuda (Covenants)<sup>2</sup>

En relación a la emisión de deuda FSHOP15, FSHOP17, FSHOP17-2 FibraShop tiene la obligación de mantenerse dentro de los siguientes parámetros:

| Covenants de emisión de bonos (FSHOP15, FSHOP17, FSHOP17-2, FSHOP 19 Y FSHOP 19 U) | Límite           | Actual  | Cumple |
|--|------------------|---------|--------|
| Límites respecto a deuda insoluta  | No mayor a: 60%  | 42.16%  | ✓      |
| Limitaciones respecto a la deuda garantizada                                       | No mayor a: 40%  | 0.83%   | ✓      |
| Servicio de deuda  | No menor a: 1.5  | 1.54    | ✓      |
| Límites de los financiamientos   | No mayor a: 50%  | 42.16%  | ✓      |
| Activos no Gravados a deuda no garantizada   | No menor a: 150% | 176.25% | ✓      |

El nivel de apalancamiento de este trimestre subió principalmente por el financiamiento temporal que se realizó al proyecto Distrito la Perla descrito anteriormente.

Si bien, se ha celebrado la firma del contrato de crédito por 3,000 millones de pesos, el cálculo del *covenant* del límite de deuda garantizada considera la deuda total dispuesta por FibraShop al cierre del periodo reportado. El cálculo del *covenant* del servicio de la deuda, se determina con los intereses efectivamente pagados, sin tomar las comisiones de los financiamientos que ya fueron pagados de manera anticipada. El cálculo del *covenant* activos no gravados a deuda no garantizada toma en cuenta el total de activos que se encuentran dados en garantía que amparan la totalidad de la línea de crédito.

Los activos gravados ascienden a 4,555 millones de pesos lo que representa un aforo de 1.52 veces, el aforo comprometido por la línea de crédito es 1.5.

<sup>2</sup> Para Mayor información consultar el suplemento de la emisión FSHOP15, FSHOP 17, FSHOP 17.2, FSHOP 19 Y FSHOP 19U.

## 10. Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda.

En cumplimiento con lo establecido en la regulación emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)<sup>3</sup>, FibraShop debe informar al mercado de su Nivel de Endeudamiento y el valor del Índice de Servicio de su Deuda.

Al cierre del segundo trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 42.16%. Cabe recordar que el límite regulatorio es del 50%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo bruto que asciende a 8,300.45 millones de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 19,689.64 millones de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 1.24 veces (dicho índice debe ser mayor a 1). Dentro del cálculo del índice se supuso que se aplica la nueva política de distribución. Que no existe crecimiento en ingresos alguno, se estima la recuperación de IVA al cierre del periodo, un gasto para expansiones por 10.76 millones de pesos de inversión en los próximos 18 meses de los centros comerciales de La Perla.

A continuación se presenta un cuadro que contiene los cálculos correspondientes.

### IMPORTE PARA EL CÁLCULO DEL ICSD

$$ICDt = \frac{ALO + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UOt + LRO}{\sum_{t=1}^6 It + \sum_{t=1}^6 Pt + \sum_{t=1}^6 Kt + \sum_{t=1}^6 Dt}$$

|             |  |             |
|-------------|--|-------------|
| AL0         | Activos Líquidos                                   | 245,912     |
| IVAt        | IVA por recuperar                                  | 281         |
| UOt         | Utilidad Operativa Estimada                        | 1,527,750   |
| LR0         | Líneas de Crédito Revolventes no Dispuestas        | 2,836,098   |
| It          | Amortización Estimadas Intereses                   | 936,744     |
| Pt          | Amortización Programadas Capital                   | 2,758,099   |
| Kt          | Gastos de Capital Recurrentes Estimados            | -           |
| Dt          | Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados     | 10,761      |
| <b>ICDt</b> | <b>Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda</b> | <b>1.24</b> |

<sup>3</sup> Artículo 35 Bis 1 de la Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de junio de 2014. El indicador presentado presupone que la política de financiamiento es exitosa, y en cumplimiento en la CUE fue presentado a la Asamblea el pasado 26 de abril del presente año. Sin dicho supuesto el indicador sería inferior a 1, y en apego a la CUE como ya se mencionó se presentó la estrategia a la asamblea. La utilidad operativa estimada se determina tomando el EBITDA del trimestre menos las reservas anunciadas en la nueva política de distribución.

Asumiendo la caja que cierre del trimestre, que asciende a 245.91 millones de pesos, más el IVA por recuperar al cierre del periodo reportado de .28 millones de pesos, más 2,836.10 millones de pesos no dispuestos del crédito revolvente, menos las expansiones y los pagos pendientes de las coinversiones, que se estiman en aproximadamente 10.76 millones de pesos, FibraShop contaría con aproximadamente 3,071.53 millones de pesos. Sin embargo, si se dispusiera de todos estos recursos FibraShop estaría al 49.44% cerca del límite regulatorio de 50% de LTV.

| Fuente de los recursos                     | Millones de pesos |
|--|-------------------|
| Caja                                       | 245.91            |
| IVA por recuperar                          | 0.28              |
| Crédito Revolvente                         | 2,836.10          |
|  | <b>3,082.29</b>   |
| <b>Recursos en efectivo a comprometer:</b> |                   |
| <b>Adquisiciones</b>                       |                   |
| Distrito la Perla                          | 10.76             |
| Total                                      | <b>(10.76)</b>    |
| <b>Expansiones en proceso</b>              |                   |
|  | -                 |
| <b>Saldo</b>                               | <b>3,071.53</b>   |

## 11. Comportamiento de los CBFÍ's en el mercado bursátil mexicano

Derivado del comportamiento de los CBFÍ's de FibraShop en el mercado y de sus resultados financieros, a continuación se presenta el cálculo del "CAP Implícito" al que se está negociado en el mercado:

| Indicadores de mercado                         | 2T 2018     | 3T 2018     | 4T 2018     | 1T 2019     | 2T 2019     |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Precio de cierre al final del periodo          | 9.34        | 9.97        | 8.15        | 7.80        | 7.99        |
| Precio promedio del trimestre                  | 10.15       | 9.84        | 8.85        | 7.95        | 8.23        |
| Número de certificados promedio                | 498,858,684 | 495,886,595 | 502,776,400 | 502,755,199 | 502,755,199 |
| Market Cap. Promedio (MDP)                     | 5,063.42    | 4,879.52    | 4,450.33    | 3,998.10    | 4,136.54    |
| Volumen promedio diario                        | 126,422     | 288,024     | 363,373     | 135,390     | 35,104      |
| Monto operado promedio diario (MDP)            | 1.28        | 2.83        | 3.22        | 1.08        | 0.29        |
| NOI (MDP)                                      | 260.55      | 267.41      | 277.95      | 274.72      | 289.12      |
| NOI por certificado                            | 0.52        | 0.54        | 0.55        | 0.55        | 0.58        |
| Utilidad por certificado                       | 0.2648      | 0.2613      | 0.2480      | 0.2504      | 0.2618      |
| Dividend Yield a precio promedio del trimestre | 10.44%      | 10.62%      | 11.21%      | 12.59%      | 12.73%      |
| Dividend Yield a precio de IPO                 | 6.05%       | 5.97%       | 5.67%       | 5.72%       | 5.98%       |
| Propiedades de Inversión (MDP)                 | 15,743.19   | 15,743.19   | 16,474.35   | 17,204.04   | 17,213.85   |
| Número de plazas                               | 18          | 18          | 19          | 18          | 18          |

Derivado del comportamiento de los CBFÍ's de FibraShop en el mercado y de sus resultados financieros, a continuación se presenta el cálculo del "CAP Implícito" al que será negociado en el mercado:

| <b>CAP Rate Implícito</b>           | <b>2T 2018</b>    | <b>2T 2019</b>    |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Precio promedio del periodo         | 10.15             | 8.23              |
| CBFI's promedio del periodo         | 498,858,684       | 502,755,199       |
| <b>Miles de pesos</b>               |                   |                   |
| Capitalización de mercado           | 5,063,416         | 4,136,540         |
| Deuda con costo                     | 7,265,000         | 8,300,453         |
| Efectivo y equivalentes             | 239,481           | 245,912           |
| <b>Valor de la empresa</b>          | <b>12,088,935</b> | <b>12,191,081</b> |
| <b>NOI del trimestre anualizado</b> | <b>1,042,216</b>  | <b>1,156,491</b>  |
| <b>Cap Rate Implícito</b>           | <b>8.62%</b>      | <b>9.49%</b>      |
| <b>Δ%</b>                           |                   | <b>10.05%</b>     |

## 12. Cobertura de analistas

A la fecha FibraShop tiene conocimiento de que las siguientes instituciones y analistas han emitido opiniones y/o análisis sobre el comportamiento de la emisora. Esto no excluye que pudiera existir alguna otra institución y/o analista que emita opiniones sobre FibraShop.

| Institución                       | Nombre                      | E-Mail   | Teléfono             |
|-----------------------------------|-----------------------------|--|----------------------|
| Actinver                          | Pablo Duarte                | <a href="mailto:pduarte@actinver.com.mx">pduarte@actinver.com.mx</a>                           | 52(55)11036600       |
| Bank of America<br>/ Merrill Lych | Alan Macías                 | <a href="mailto:alan.macias@baml.com">alan.macias@baml.com</a>                                 | 52(55)52013433       |
| Bank of America<br>/ Merrill Lych | Carlos Peyrelongue          | <a href="mailto:carlos.peyrelongue@baml.com">carlos.peyrelongue@baml.com</a>                   | 52(55)52013276       |
| BBVA Bancomer                     | Francisco Chávez            | <a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>                                       | 52(55)56219703       |
| BBVA Bancomer                     | Mauricio Hernández<br>Prida | <a href="mailto:mauricio.hernandez.1@bbva.com">mauricio.hernandez.1@bbva.com</a>               | 52(55)56219369       |
| BTG Pactual                       | Álvaro García               | <a href="mailto:alvaro.garcia@btgpactual.com">alvaro.garcia@btgpactual.com</a>                 | 1(646)9242475        |
| BTG Pactual                       | Gordon Lee                  | <a href="mailto:gordon.lee@btgpactual.com">gordon.lee@btgpactual.com</a>                       | 52(55)36922200       |
| HSBC                              | Eduardo Altamirano          | <a href="mailto:HSBC.research@hsbcib.com">HSBC.research@hsbcib.com</a>                         | 52(55)57212197       |
| Nau Securities                    | Iñigo Vega                  | <a href="mailto:inigovega@nau-securities.com">inigovega@nau-securities.com</a>                 | 44(20)79475517       |
| Nau Securities                    | Luis Prieto                 | <a href="mailto:luisprieto@nau-securities.com">luisprieto@nau-securities.com</a>               | 44(20)79475510       |
| Signum<br>Research                | Armando Rodríguez           | <a href="mailto:armando.rodriguez@signumresearch.com">armando.rodriguez@signumresearch.com</a> | 52(55)62370861       |
| UBS                               | Marimar Torreblanca         | <a href="mailto:marimar.torreblanca@ubs.com">marimar.torreblanca@ubs.com</a>                   | 52(55)52827728       |
| ISS-EVA                           | Anthony Campagna            | <a href="mailto:anthony.campagna@issgovernance.com">anthony.campagna@issgovernance.com</a>     | +1-2122012337<br>(o) |

### **INFORMACIÓN ADICIONAL**

De acuerdo la Circular Única de Emisoras (CUE) en base al artículo 33 fracción II- Información Trimestral, se manda a la Bolsa Mexicana de Valores en los formatos electrónicos correspondientes información financiera y contable adicional conteniendo la actualización de la información anual, y se puede consultar en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)



## RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2019

### 1. Ingresos Totales

Durante este trimestre, los ingresos totales de FibraShop ascendieron a 380.38 millones de pesos, de los cuales fueron de rentas 332.98 millones pesos, y 47.39 millones de pesos representan ingresos por mantenimiento y otros ingresos. Para efectos del reporte estos ingresos de 380.38 se integran por los ingresos totales reportados en el estado de resultados de 375.82 más el resultado neto de participación en asociadas por 4.56. Si bien es cierto que con base en la Norma Internacional ("NIC 28") Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, la participación en los estados financieros se presenta debajo de la utilidad de operación después del resultado integral de financiamiento, como se aprecia en los estados financieros más adelante, en estas secciones se presenta como ingreso para fines comparativos.

Lo anterior, representa un incremento del 11.34% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

### ***Gastos Operativos***

Los gastos operativos del trimestre ascendieron a 105.39 millones de pesos y se distribuyen de la siguiente manera:

- Gastos inherentes a las plazas correspondientes a su administración diaria, incluyendo los gastos del corporativo, fueron de 88.57 millones de pesos.
- Seguros, honorarios legales, de auditoría y de los consejeros independientes por 3.81 millones de pesos.
- Honorarios del Asesor correspondientes al 4.0% del Ingreso Operativo Neto (NOI) equivalentes a 13.01 millones de pesos.

## NOI & EBITDA

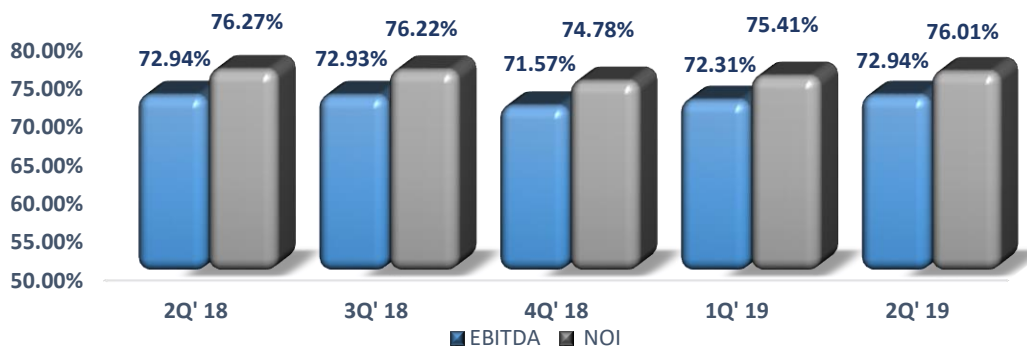
El ingreso operativo neto (NOI) obtenido durante el trimestre ascendió a 289.12 millones pesos (para efectos del análisis incluye la participación en asociada), lo que representa un margen sobre ingresos totales de 76.01%, el cual presentó un incremento de 59.93 puntos base contra el trimestre inmediato anterior. El margen NOI pasó de 76.27% en el mismo trimestre del año anterior a 76.01%.

De igual forma, el EBITDA fue de 277.45 millones de pesos (para efectos del análisis incluye la participación en asociada), con un margen de 72.94%, el cual presentó un incremento de 63.05 puntos base contra el trimestre inmediato anterior.

|                             | 2T<br>2018 | 3T<br>2018 | 4T<br>2018 | 1T<br>2019 | 2T<br>2019 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Ingresos                    | 341.63     | 350.86     | 371.71     | 364.30     | 380.38     |
| Utilidad de Operación       | 247.55     | 254.08     | 264.10     | 261.25     | 274.99     |
| Depreciación y Amortización | 1.64       | 1.79       | 1.92       | 2.17       | 2.46       |
| EBITDA                      | 249.18     | 255.86     | 266.02     | 263.42     | 277.45     |
| Margen EBITDA               | 72.94%     | 72.93%     | 71.57%     | 72.31%     | 72.94%     |

### Evolución de los Márgenes Operativos

En el siguiente grafica se muestra el cálculo del ingreso operativo neto o NOI y el EBITDA:



Es importante mencionar que no se registró depreciación de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que FibraShop adoptó el método de valor razonable para registrar sus inmuebles, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS.

### Cálculo de la Utilidad Operativa Neta ("NOI")

Por el periodo comprendido del 1 de Abril a 30 de Junio de 2019  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

|  | Monto          | Margen        |
|--|----------------|---------------|
| Ingresos por rentas                    | 328,422        |               |
| Otros ingresos operativos              | 47,394         |               |
| Participación en asociadas             | 4,563          |               |
| <b>Total Ingresos</b>                  | <b>380,379</b> |               |
| Gastos Operativos                      | 88,574         |               |
| Seguros                                | 2,683          |               |
| <b>Total Gastos</b>                    | <b>91,257</b>  |               |
| <b>Utilidad Operativa Neta ("NOI")</b> | <b>289,122</b> | <b>76.01%</b> |

### Cálculo del Margen Operativo de las Plazas

Por el periodo comprendido del 1 de Abril a 30 de Junio de 2019  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

|   | Monto          | Margen        |
|---|----------------|---------------|
| Total de ingresos (incluye participación en asociada) | 380,379        |               |
| Gastos de operación de las plazas                     | 60,889         |               |
| <b>Margen Operativo de las plazas</b>                 | <b>319,490</b> | <b>83.99%</b> |
| Otros gastos (seguros, predial, avalúos y Sistemas)   | 8,182          |               |
| <b>Resultado Neto de las Plazas</b>                   | <b>311,308</b> | <b>81.84%</b> |

## 2. Resultado Integral de Financiamiento

Durante el trimestre se obtuvieron ingresos financieros de 11.14 millones de pesos y se determinaron gastos financieros, por un monto de 154.50 millones de pesos. De esta forma el resultado integral de financiamiento en el trimestre muestra un costo financiero neto de 143.37 millones de pesos.

De acuerdo con Norma Internacional de Información Financiera (IFRS 23 Costos por préstamos) una entidad capitalizara, como parte del valor de inmueble, los intereses que fondean proyectos en desarrollo (en etapa de construcción, es decir en tanto no son registrados a valor razonable en su etapa de generación de flujos). FibraShop ha aplicado dicha norma por la parte de sus pasivos que han financiado los proyectos de la Perla hasta la fecha de su escrituración. Al 30 de junio el importe histórico capitalizado asciende a 86.53 millones de pesos.

### 3. Participación en Asociadas

La Norma Internacional de Contabilidad 28 (“NIC 28”) Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, establece las bases para la contabilidad de las inversiones en asociadas, así como los requerimientos para la aplicación del método de la participación al contabilizar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

La Norma se aplica a todas las entidades que sean inversores con control conjunto de una participada o tengan influencia significativa.

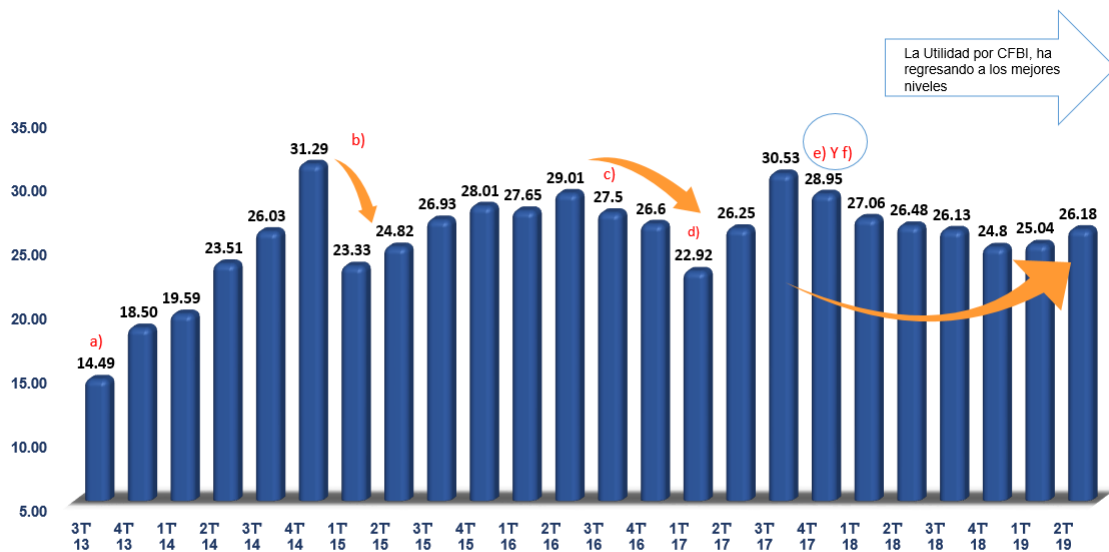
En Septiembre de 2017, se formalizó la cesión de derechos mediante la cual FibraShop, adquirió el 35% de los derechos de Fideicomisarios del Centro Comercial “Sentura Tlalnepantla”, incorporándose al Fideicomiso Irrevocable Numero 2721.

La inversión inicial fue registrada a costo de adquisición, la cual incluye los pagos realizados de obra y otros gastos relacionados con la adquisición del centro comercial. El costo deberá ser ajustado posteriormente vía método de participación, el cual incluirá el ajuste al valor razonable del inmueble.

La inversión presentada en el balance al 30 de junio de 2019, en el rubro de Inversión en asociadas asciende a 506.25 millones de pesos. En resultados se reconoció la participación correspondiente a FibraShop por el 35% la cual ascendió en el trimestre a 4.56 millones de pesos.

#### 4. Resultado Integral Neto

El resultado de este trimestre alcanzó la cifra de 131.62 millones de pesos, o 0.2618 pesos por CBFÍ, calculado sobre la base de 502,755,199 CBFÍ's en circulación a la fecha del presente reporte, lo que anualizado en términos porcentuales asciende a 12.73% utilizando el precio promedio del periodo de 8.23 pesos por CBFÍ y 13.80% al precio de cierre del 18 de junio de 2019 que fue de 7.59 pesos.



- a) El 3T 2013 presentó 67 días de operaciones  
b) El 1Q 2015 se suscribieron 160 millones de CBFÍ's, exclusivamente para tenedores de CBFÍ's a un precio de 17.50 por cada título.  
c) Efecto de subida de tasas de interés por parte del Banco de México.  
d) El 1Q 2017 se creó el fondo de recompra, 22,078,997 CBFÍ's fueron recomprados.  
e) El 4Q 2017 se suscribieron 10,500,000 millones de CBFÍ's como parte de la liquidación de Kukulcán y 31,611,435 por la adquisición de Puerta La Victoria.  
f) A pesar de la subida de tasas de interés, el dividendo por certificado ha regresado a los mejores niveles, principalmente por eficiencia operativa, incremento en niveles de ocupación y renovaciones de contratos por arriba de la inflación.

## 5. Balance General

En el Balance de FibraShop al cierre del trimestre, muestra un nivel de caja por 245.91 millones de pesos.

Al cierre del 30 de junio de 2019, adicional al saldo anterior FibraShop mantenía en efectivo disponible 2,100 millones de pesos, dichos recursos fueron producto de las colocaciones de los bonos FSHOP19 y FSHOP19U, sin embargo, con fecha 3 de julio de 2019 realizó un prepago del saldo de la nueva línea de crédito por 2,100 millones de pesos, por lo cual decidió presentar dicho ajuste en las cifras al 30 de junio de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC10).

La cuenta de impuestos por recuperar asciende 5.74 millones de pesos, la cual corresponde principalmente a impuestos de ejercicios anteriores pendiente de recuperar.

El rubro de propiedades de inversión, mobiliario y equipo asciende a 16,865 millones de pesos; e inversiones en proceso y proyectos 1,784 millones de pesos.

En el rubro de inversiones en asociadas cuyo saldo al cierre asciende a 514.09 millones de pesos, se incluyen 506.24 correspondientes al 35% de participación del proyecto Sentura Tlalnepantla y 7.85 corresponden a la compra del 40% de Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios SAPI de C.V. (el Asesor).

Los pasivos acumulados ascienden a 330.82 millones y el pasivo con costo neto de amortización asciende a 8,223.06 millones de pesos correspondiente al crédito sindicado y a la deuda bursátil.

### **Eventos Relevantes**

No se presentaron eventos relevantes durante el periodo, diferentes a los solicitados por la BMV derivados de movimientos en los mercados.



## Eventos Adicionales

El 3 de julio de 2019 FibraShop realizó un prepago del saldo de la nueva línea de crédito por 2,100 millones de pesos, los recursos fueron producto de las colocaciones de los bonos FSHOP19 y FSHOP19U, y el prepago de la línea de crédito fue debidamente anunciada durante todo el proceso del refinanciamiento de pasivos. Después de este pago el saldo disponible de la nueva línea de crédito es de 2,840 millones de pesos. En apego a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC10) “Hechos posteriores a la fecha del balance” FibraShop decidió registrar este pago en las cifras al 30 de junio de 2019.

## Distribución a los Tenedores

Derivado de la nueva política de Distribución, el 18 de julio de 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó una distribución correspondiente al segundo trimestre de 2019, la cual será pagada el 5 de agosto de 2019 y se determina de la siguiente manera:

|   | Importe        | Importe por CBFÍ |
|---|----------------|------------------|
| Resultado fiscal                        | 0              | 0.0000           |
| Reembolso de capital                    | 131,623        | 0.2618           |
| <b>Utilidad del periodo</b>             | <b>131,623</b> | <b>0.2618</b>    |
| <br>                                    |                |                  |
| (-) Reserva para proyectos estratégicos | 10,322         | 0.0205           |
| (-) Reserva de CAPEX                    | 12,500         | 0.0249           |
| <b>Distribución 2T 2019</b>             | <b>108,801</b> | <b>0.2164</b>    |

Bajo las leyes mexicanas las Fibras tienen la obligación de distribuir al menos el 95% del resultado fiscal neto a sus tenedores de CBFÍ's a más tardar el 15 de marzo siguiente al cierre del año correspondiente.

De acuerdo con nuestras proyecciones de cierre anual, el resultado será pérdida fiscal, principalmente por el efecto de deducción de intereses, mayor depreciación fiscal y ajuste anual por inflación deducible. Por lo que los 108,801 millones de pesos a distribuirse corresponden a reembolso de capital.

A continuación se presenta el saldo de las reservas de las distribuciones trimestrales al cierre de junio 2019:

| Descripción                            | Proyectos estratégicos | Energía renovable   | CAPEX             | TOTAL             |
|--|------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Reserva 4T 2018                        | 9,054,055              |                     |                   | <b>9,054,055</b>  |
| Reserva 1T 2019                        |                        | 10,322,184          | 12,500,000        | <b>22,822,184</b> |
| Reserva 2T 2019                        |                        | 10,322,184          | 12,500,000        | <b>22,822,184</b> |
| <b>Total de reservas</b>               | <b>9,054,055</b>       | <b>20,644,368</b>   | <b>25,000,000</b> | <b>54,698,424</b> |
| Aplicación de reservas:                |                        |                     |                   |                   |
| Adaptación de locales Plaza los Cedros | 3,716,873              |                     |                   | <b>3,716,873</b>  |
| CAPEX utilizado                        |                        |                     | 21,448,630        | <b>21,448,630</b> |
| <b>Reserva disponible</b>              | <b>5,337,182</b>       | <b>20,644,368 *</b> | <b>3,551,370</b>  | <b>29,532,921</b> |

\*En julio 2019, se realizaron anticipos para los proyectos de paneles solares por 16.1 millones de pesos.

## **ACERCA DE FIBRA SHOP**

FibraShop (BMV: FSHOP 13), es una opción única de inversión inmobiliaria en México, derivada de su especialización, el capital humano con mayor experiencia en el sector inmobiliario comercial, su sólida estructura operativa y de gobierno corporativo, lo cual en su conjunto asegura transparencia, eficiencia y un crecimiento seguro y rentable.

FibraShop es un fideicomiso de infraestructura y bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, administrar y desarrollar propiedades inmobiliarias en el sector de centros comerciales en México. Fibra Shop es administrada por especialistas en la industria con amplia experiencia y asesorada externamente por Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.

Nuestro objetivo es proveer de atractivos retornos a nuestros inversionistas tenedores de los CBFIs, a través de distribuciones estables y apreciación de capital.

## **DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS**

Este comunicado puede incluir declaraciones a futuro. Dichas declaraciones no están basadas en hechos históricos sino en la visión actual de la administración. Se advierte al lector que dichas declaraciones o estimaciones implican riesgos e incertidumbre que pueden cambiar en función de diversos factores que no se encuentran bajo control de la compañía.

---

**CONTACTO, RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:**

Gabriel Ramírez Fernández, Director de Finanzas

Email: [gramirez@fibrashop.mx](mailto:gramirez@fibrashop.mx)

Irvin García Millán, Contralor

Email: [investor@fibrashop.mx](mailto:investor@fibrashop.mx)

Tel: +52 (55) 5292 1160

**CONTACTO PARA MEDIOS INTERNACIONALES:**

Lucia Domville, Grayling USA

Tel: +1 (646) 284 9416

Email: [lucia.domville@grayling.com](mailto:lucia.domville@grayling.com)

**CONTACTO PARA MEDIOS EN MÉXICO:**

Jesús A. Martínez-Rojas R.

Grayling México

Tel: +52 55 56441247

Email: [jesus@grayling.mx](mailto:jesus@grayling.mx)

---

### **Conferencia Telefónica Trimestral:**

FibraShop los invita a participar en una conferencia telefónica para discutir los resultados del segundo trimestre de 2019, y dar una actualización del negocio.

Fecha: Martes 23 de julio de 2019

Hora: 12:00 PM EST / 11:00 AM Ciudad de México.

Participantes: Salvador Cayón Ceballos, Director General.  
Gabriel Ramírez Fernández, Director de Finanzas.  
Irvin García Millán, Contralor.

Número (EEUU.): +1-877-407-8031

Número (México): +1-201-689-8031

### Grabación de la Conferencia Telefónica:

Número (EEUU.): +1-877-481-4010

Número (México): +1-919-882-2331

Grabación ID#: 49601

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
 Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADO**  
 Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 Junio de 2018 y 2019  
 (Cifras expresadas en miles de pesos)  
 (No auditado)

|   | 2T 2018<br>Abr-Jun | 2T 2019<br>Abr-Jun | 2018<br>Ene-Jun<br>Acum | 2019<br>Ene-Jun<br>Acum |
|---|--------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ingresos por rentas                         | 292,702            | 328,422            | 574,878                 | 638,945                 |
| Otros ingresos operativos                   | 48,926             | 47,394             | 99,896                  | 95,494                  |
| <b>Total de ingresos</b>                    | <b>341,628</b>     | <b>375,816</b>     | <b>674,774</b>          | <b>734,439</b>          |
| Gastos operativos                           | 78,555             | 88,574             | 155,510                 | 175,480                 |
| Seguros                                     | 2,520              | 2,683              | 5,028                   | 5,360                   |
| Honorarios del asesor                       | 11,725             | 13,010             | 23,141                  | 25,373                  |
| Honorarios profesionales                    | 1,283              | 1,123              | 2,522                   | 2,228                   |
| <b>Total de gastos de operación</b>         | <b>94,083</b>      | <b>105,390</b>     | <b>186,201</b>          | <b>208,441</b>          |
| <b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>                | <b>247,545</b>     | <b>270,426</b>     | <b>488,573</b>          | <b>525,998</b>          |
| Intereses ganados                           | 4,858              | 11,139             | 9,473                   | 16,611                  |
| Intereses pagados                           | 122,841            | 154,505            | 239,012                 | 301,017                 |
| <b>Resultado integral de financiamiento</b> | <b>(117,983)</b>   | <b>(143,366)</b>   | <b>(229,539)</b>        | <b>(284,406)</b>        |
| Participación en asociadas                  |                    | 4,563              |                         | 10,245                  |
| Utilidad en venta de inmuebles              |                    |                    |                         | 4,560                   |
| Actualización de saldos a favor             | 1,979              |                    | 8,090                   |                         |
| Dividendo                                   |                    |                    |                         | 1,113                   |
| <b>UTILIDAD DEL PERÍODO</b>                 | <b>131,541</b>     | <b>131,623</b>     | <b>267,124</b>          | <b>257,510</b>          |

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias  
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
Al 30 de Junio de 2019  
(Cifras expresadas en miles de pesos)  
(No auditado)

|  | Auditado<br>31-dic-18 | No auditado<br>30-jun-19 | Hechos<br>posteriores<br>03-Jul-2019 | No auditado<br>30-jun-19<br>Con ajustes posteriores |
|--|-----------------------|--------------------------|--------------------------------------|---|
| <b>ACTIVOS</b>                                     |                       |                          |                                      |   |
| <b>Activos circulantes</b>                         |                       |                          |                                      |   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                | 288,613               | 2,345,912                | (2,100,000)                          | 245,912   |
| Cuentas por cobrar                                 | 127,868               | 121,585                  |                                      | 121,585   |
| Partes relacionadas                                | 2,355                 | -                        |                                      | -   |
| Impuestos por recuperar                            | 12,231                | 5,742                    |                                      | 5,742   |
| Pagos anticipados                                  | 14,833                | 30,725                   |                                      | 30,725  |
| Otras cuentas por cobrar                           | 88,099                | 99,399                   |                                      | 99,399  |
| Activos destinados para la venta                   | 110,000               | -                        |                                      | -   |
| <b>Total de activos circulantes</b>                | <b>643,999</b>        | <b>2,603,363</b>         |                                      | <b>503,363</b>                                      |
| Propiedades de inversión, mobiliario y equipos     | 16,713,634            | 16,865,762               |                                      | 16,865,762  |
| Inversiones en proceso y proyectos                 | 1,402,102             | 1,783,688                |                                      | 1,783,688   |
| Activos intangibles y otros activos de largo plazo | 11,801                | 11,264                   |                                      | 11,264  |
| Instrumentos financieros derivados                 | 43,216                | 11,466                   |                                      | 11,466  |
| Inversión en asociadas                             | 506,516               | 514,099                  |                                      | 514,099   |
| <b>TOTAL DE ACTIVOS</b>                            | <b>19,321,268</b>     | <b>21,789,642</b>        |                                      | <b>19,689,642</b>                                   |
| <b>PASIVOS</b>                                     |                       |                          |                                      |   |
| <b>Pasivos circulantes</b>                         |                       |                          |                                      |   |
| Proveedores  | 2,343                 | 4,142                    |                                      | 4,142   |
| Partes relacionadas                                | 15,135                | 15,704                   |                                      | 15,704  |
| Pasivos acumulados                                 | 321,489               | 330,825                  |                                      | 330,825   |
| Anticipos de clientes                              | 30,423                | 27,197                   |                                      | 27,197  |
| Créditos Bancarios                                 | 1,889,690             | -                        |                                      | -   |
| Deuda Bursátil a corto plazo                       | -                     | 2,753,175                |                                      | 2,753,175   |
| <b>Total de pasivos circulantes</b>                | <b>2,259,080</b>      | <b>3,131,043</b>         |                                      | <b>3,131,043</b>                                    |
| Depósitos de arrendatarios                         | 105,630               | 106,158                  |                                      | 106,158   |
| Pasivos laborales                                  | 7,452                 | 8,464                    |                                      | 8,464   |
| Impuesto sobre la renta diferido                   | 18,105                | 18,105                   |                                      | 18,105  |
| Créditos Bancarios                                 | -                     | 2,239,886                | (2,100,000)                          | 139,886   |
| Deuda bursátil de largo plazo                      | 5,968,247             | 5,330,000                |                                      | 5,330,000   |
| Instrumentos financieros derivados                 | 336,019               | 336,019                  |                                      | 336,019   |
| Otros pasivos a largo plazo                        | 23,955                | 21,022                   |                                      | 21,022  |
| <b>TOTAL DE PASIVOS</b>                            | <b>8,718,488</b>      | <b>11,190,697</b>        |                                      | <b>9,090,697</b>                                    |
| <b>PATRIMONIO</b>                                  |                       |                          |                                      |   |
| Contribuciones netas                               | 6,511,401             | 6,316,232                |                                      | 6,316,232   |
| Resultados acumulados                              | 3,053,952             | 4,025,203                |                                      | 4,025,203   |
| Utilidad neta del período                          | 1,037,427             | 257,510                  |                                      | 257,510   |
| <b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>                         | <b>10,602,780</b>     | <b>10,598,945</b>        |                                      | <b>10,598,945</b>                                   |
| <b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>               | <b>19,321,268</b>     | <b>21,789,642</b>        |                                      | <b>19,689,642</b>                                   |

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple**  
**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 de Junio de 2019**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**  
**(No auditado)**

|  | Patrimonio       | Resultados<br>acumulados | TOTAL             |
|--|------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Saldos al 31 de Diciembre de 2017</b> | <b>7,180,860</b> | <b>3,373,881</b>         | <b>10,554,741</b> |
| Distribuidores a tenedores               | (414,312)        | (130,009)                | (544,321)         |
| Utilidad del ejercicio                   |                  | 1,037,427                | 1,037,427         |
| Fondo de recompra                        | (255,147)        |                          | (255,147)         |
| Ganancias actuariales                    |                  | 1,286                    | 1,286             |
| Otras partidas integrales                |                  | (191,206)                | (191,206)         |
| <b>Saldos al 31 de Diciembre de 2018</b> | <b>6,511,401</b> | <b>4,091,379</b>         | <b>10,602,780</b> |
| Distribuidores a tenedores               | (184,273)        | (34,426)                 | (218,699)         |
| Utilidad del ejercicio                   |                  | 257,510                  | 257,510           |
| Fondo de recompra                        | (10,896)         |                          | (10,896)          |
| Otras partidas integrales                |                  | (31,750)                 | (31,750)          |
| <b>Saldos al 30 de Junio de 2019</b>     | <b>6,316,232</b> | <b>4,282,713</b>         | <b>10,598,945</b> |



CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
 Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 de Junio de 2018 y 2019  
 (Cifras expresadas en miles de pesos)  
 (No auditado)

|  | 2018<br>Ene-Jun  | 2019<br>Ene-Jun  |
|--|------------------|------------------|
| <b>Utilidad neta del período</b>   | <b>267,124</b>   | <b>257,510</b>   |
| <b>Ajustes:</b>  |                  |                  |
| Intereses a favor  | (8,241)          | (16,625)         |
| Beneficios a los empleados   | 1,004            | 1,011            |
| Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento                                | (4,637)          | (791)            |
| Ganancia en venta de propiedades de inversión                              | -                | (4,560)          |
| Depreciación y amortización  | 4,340            | 5,651            |
| Amortización de costo financiero   | 14,658           | 12,387           |
| Intereses a cargo  | 224,354          | 285,601          |
|  | <b>498,602</b>   | <b>540,184</b>   |
| <b>Actividades de operación</b>  |                  |                  |
| Cuentas por cobrar   | 6,827            | 6,283            |
| Partes relacionadas  | (6,298)          | 2,924            |
| Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar                         | 391,474          | (4,020)          |
| Pagos anticipados  | (17,107)         | (16,914)         |
| Proveedores  | (652)            | 1,799            |
| Pasivos acumulados   | (254,953)        | 6,563            |
| Anticipos de clientes  | 5,800            | (3,226)          |
| Depósitos en garantía de arrendatarios                                     | 3,190            | 528              |
| <b>Flujos de efectivo netos generados en actividades de operación</b>      | <b>626,883</b>   | <b>534,121</b>   |
| <b>Actividades de inversión:</b>   |                  |                  |
| Intereses recibidos  | 8,241            | 16,625           |
| Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo                              | (1,456)          | (164,514)        |
| Inversiones en proceso y proyectos   | (584,776)        | (381,010)        |
| Adquisición de activos intangibles   | (169)            | (288)            |
| Venta de propiedades de inversión  | -                | 114,825          |
| Adquisición de negocios  | (215,000)        | -                |
| <b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</b>     | <b>(793,160)</b> | <b>(414,362)</b> |
| <b>Actividades de financiamiento:</b>                                      |                  |                  |
| Fondo de recompra  | (70,135)         | (10,896)         |
| Intereses pagados  | (224,354)        | (285,601)        |
| Créditos bancarios- Disposiciones realizadas                               | 660,000          | 2,588,902        |
| Pago de la línea de crédito sindicado con vencimiento junio 2019           | -                | (2,220,000)      |
| Prepago del nuevo crédito sindicado  | -                | (2,100,000)      |
| Comisiones asociadas al crédito bancario                                   | -                | (24,016)         |
| Deuda Bursátil   | -                | 2,136,551        |
| Comisión por estructura de la deuda bursátil                               | -                | (28,701)         |
| Distribución a tenedores   | (281,423)        | (218,699)        |
| <b>Flujos de efectivo netos generados en actividades de financiamiento</b> | <b>84,088</b>    | <b>(162,460)</b> |
| <b>Incremento (decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b> | <b>(82,189)</b>  | <b>(42,701)</b>  |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período</b>           | <b>321,670</b>   | <b>288,613</b>   |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>            | <b>239,481</b>   | <b>245,912</b>   |

## **CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple**

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**Por el período comprendido del 1 de enero al 30 de Junio de 2019**

(No auditados, cifras en miles de pesos)

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

FibraShop ("FSHOP") es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces constituido mediante el contrato de Fideicomiso F/00854 de fecha 21 de junio de 2013, que celebran por una parte Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I de C.V. (Fideicomitente), The Bank of New York Mellon, S.A. IBM (Hoy CI Banco, S.A. IBM) (Fiduciario) y Deutsche Bank México, S.A. IBM (Representante Común) según consta en la escritura pública número 39,222 otorgada ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio Castañeda, Notario Público número 218 del Distrito Federal. FibraShop tiene como domicilio el ubicado en Juan Salvador Agraz número 65, Piso 21 Col. Lomas de Santa Fe, Código Postal 05348 México, Ciudad de Mexico.

El 24 de julio de 2013, FibraShop comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con la clave de pizarra FSHOP13, mediante oferta de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs), iniciando operaciones con 353,780,507 títulos en circulación, ha realizado pagos parciales para adquisición de propiedades por 10,815,166 títulos y colocó 112,650,311 mediante un proceso de suscripción realizada en el mes de marzo de 2015, el pasado 19 de noviembre de 2016, se asignaron 6,851,895 títulos como pago final del Centro Comercial las Misiones. En agosto de 2017 se pusieron en circulación 10,500,000 títulos y en diciembre de ese mismo año otros 10,500,000 títulos relacionados con el finiquito de plaza Kukucan. El 1 de noviembre de 2017 se asignaron 40,383,365 títulos como pago de Puerta La Victoria, de los cuales 31,611,435 títulos fueron pagados el 18 de noviembre de 2017 y cuentan derechos corporativos, los 8,771,930 fueron puestos en circulación en esa fecha y recibieron derechos corporativos hasta el mes de agosto de 2018. El 22 de febrero de 2017 inició su Fondo de Recompra. Los títulos recomprados en el periodo del 22 de febrero al 20 de abril 2017 que ascienden a 22,078,997 fueron cancelados, posteriormente se recompraron 37,817,439 que se han retirado de circulación de los cuales, 18,259,123 se obtuvo el oficio de autorización para cancelarlo el pasado 3 de julio de 2019. Los CBFIs en circulación con derechos económicos para la distribución del segundo trimestre 2019 ascienden a 502,755,199 tal como se revela en la nota 2.

FibraShop es un fideicomiso constituido principalmente para adquirir, poseer, administrar y desarrollar propiedades inmobiliarias enfocadas al sector de centros comerciales en México. El portafolio actual consiste de dieciocho propiedades situadas en doce estados de la República Mexicana, así como una plaza en proceso de desarrollo, las cuales se muestran en el siguiente cuadro:

| Propiedades                  | Clasificación    | Localización          |
|------------------------------|------------------|-----------------------|
| Plaza Cibeles                | Fashion Mall     | Irapuato              |
| La Luciérnaga                | Fashion Mall     | San Miguel de Allende |
| Puerto Paraíso               | Fashion Mall     | Cabo San Lucas        |
| Kukulcán Plaza               | Fashion Mall     | Cancún                |
| UC Jurica                    | Community Center | Querétaro             |
| UC Juriquilla                | Community Center | Querétaro             |
| UC Xalapa                    | Community Center | Xalapa                |
| Puerta Texcoco               | Power Center     | Estado de México      |
| UC Nima Shops                | Community Center | Puerto Vallarta       |
| Los Atrios                   | Power Center     | Cuatla                |
| Galerías Tapachula           | Power Center     | Tapachula             |
| Galerías Mall Sonora         | Fashion Mall     | Hermosillo            |
| Las Misiones                 | Fashion Mall     | Juárez                |
| City Center Bosque Esmeralda | Power Center     | Estado de México      |
| Plaza Cedros                 | Power Center     | Jiutepec              |
| Cruz del Sur                 | Power Center     | Puebla                |
| Puerta La Victoria           | Fashion Mall     | Querétaro             |
| Sentura Tlanepantla          | Power Center     | Estado de México      |
| La Perla *                   | Fashion Mall     | Zapopan               |

*\*En construcción.*

## **2. BASES DE PREPARACIÓN**

### ***(a) Declaración de cumplimiento***

Estos estados financieros consolidados se prepararon conforme a los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros consolidados corresponden a FibraShop y a sus entidades controladas, en adelante FSHOP.

FSHOP ha elegido presentar un solo estado consolidado de resultados integrales y presenta sus gastos por naturaleza.

Los flujos de efectivo de sus actividades de operación se informan bajo el método indirecto. Los ingresos por arrendamiento de propiedades, junto con los depósitos recibidos y pagados, se tratarán como flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de propiedades de inversión se divulgan como flujos de efectivo de actividades de inversión, ya que reflejan de manera más precisa las actividades comerciales de FSHOP.

Estos estados financieros condensados consolidados se prepararon conforme a NIC 34 Información Financiera Intermedia. Las Notas explicativas se incluyen para revelar los eventos y las transacciones significativas para entender el desempeño de FSHOP. Los estados condensados consolidados trimestrales que se presentan no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales.

El 18 de julio de 2019, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al segundo trimestre de 2019.

### ***(b) Criterios y estimaciones***

La preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios exige que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables, los importes reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

En la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios, la Administración adoptó las políticas contables que se describen en las presentes notas, las cuales serán aplicadas de manera consistente hacia adelante, salvo que existan cambios importantes en las condiciones económicas o en las actividades de FSHOP que justifiquen un cambio en alguna de ellas. Las notas a los estados financieros consolidados establecen áreas que involucran un grado de mayor criterio complejidad o áreas donde las suposiciones son importantes para el informe financiero consolidado, como son la estimación del valor razonable de propiedades de inversión, la estimación de cuentas de cobro dudoso, entre otras.

### ***(c) Información comparativa***

La NIC 34 requiere estados de utilidad integral, de variaciones en el capital contable, de flujos de efectivo para los periodos intermedios comparativos (del período y acumulado) del año financiero anterior.

## **3. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados anuales al y por el periodo terminado el 30 de junio de 2019.

### ***Bases de consolidación***

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al 30 de junio de 2019 y sus resultados para el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2019. Se eliminan los efectos de los balances y transacciones dentro del grupo y todos los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones dentro del grupo al preparar los estados financieros consolidados. Las entidades controladas son aquellas entidades sobre cuyas principales políticas financieras y de operación FSHOP tiene la potestad de regir. Cuando se obtiene el control de una entidad durante un año, sus resultados se incluyen en el estado de resultados integrales consolidados desde la fecha en que se inició el control. Cuando el control de una entidad cesa durante el año, se incluyen resultados para la parte del año durante la que existió control.

### ***Información financiera por segmentos***

Los segmentos de operación se identifican según informes internos sobre los componentes del Grupo que están siendo revisados por la alta dirección y que han sido identificados como los principales encargados de la toma de decisiones operativas, para asignar recursos a segmentos y evaluar su desempeño.

Las propiedades comerciales que la mayoría de sus locatarios estén enfocados al negocio de moda, ropa y accesorios se les denominará *Fashion Mall*, aquellas en donde sus locatarios estén más enfocados a la prestación de servicios y que cuentan con una tienda de autoservicio serán denominados *Power Center* y finalmente las propiedades de menores dimensiones enfocadas a servicios serán denominadas *Community Center*.

La información sobre activos de inversión y segmentos se basa en la información financiera derivada de la aplicación de las principales políticas contables.

### ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos por ventas se cuantifican a valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Se reconocen ingresos de ventas para cada fuente de ingresos por ventas principal de la siguiente manera:

#### ***Ingresos por arrendamientos***

Los ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen como ingresos de ventas en los estados financieros en términos de los contratos de arrendamiento con los arrendatarios y en forma lineal durante el período de cada arrendamiento.

Se pueden ofrecer incentivos a los arrendatarios para que celebren contratos de arrendamiento operativos no cancelables. Estos incentivos pueden asumir varias formas, incluso períodos sin pago de arrendamiento, rentas escalonadas y variables, entre otros.

#### ***Ingresos por mantenimiento***

Los ingresos por mantenimiento de las propiedades de inversión derivan esencialmente del costo de mantenimiento de las propiedades comerciales que son cobrados a los arrendatarios para el correcto funcionamiento y adecuada manutención de las plazas comerciales.

### Otros ingresos

Otros ingresos comprenden pagos recibidos en relación con la terminación de contratos de arrendamiento, así como cualquier otro ingreso extraordinario que se llegue a presentar en el curso de las operaciones de FSHOP.

### 4. UTILIDAD DEL PERÍODO

La utilidad operativa del trimestre reportado asciende a 270,426 miles de pesos, la cual incluye los ingresos, costos y gastos realizados en el curso normal de la operación y mantenimiento de los centros comerciales que integran su portafolio.

Dicha utilidad operativa comprende los gastos propios de las propiedades de inversión por un monto total de 91,257 miles de pesos durante el trimestre, así como los gastos del corporativo, es decir aquellos necesarios para la administración de FSHOP y su mantenimiento como empresa pública, los cuales, en este período comprenden los honorarios del asesor, auditor y consejeros independientes y que ascienden durante el trimestre a 14,133 miles de pesos.

Los productos financieros del trimestre ascendieron a 11,139 miles de pesos, los cuales provienen de los recursos mantenidos en efectivo e inversiones en valores de corto plazo por un importe al cierre del período reportado de 245,912 miles de pesos.

La utilidad integral neta del trimestre es de 131,623 miles de pesos.

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A continuación, se presenta la información financiera por segmentos con información correspondiente al cierre de junio del 2019, considerando en ingresos totales la participación en la asociada (co-inversión Sentura).

| Concepto         | Ingresos totales | Gastos totales | Inversión en activos (millones de \$) | Área rentada (GLA) | Ingresos promedio por m2 |
|------------------|------------------|----------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Fashion Mall     | 247,664          | 48,323         | 11,329,502                            | 288,054            | 286.60                   |
| Power Center     | 109,873          | 16,835         | 4,799,599                             | 230,881            | 158.63                   |
| Community Center | 22,841           | 3,913          | 1,077,000                             | 30,723             | 247.82                   |
| <b>Totales</b>   | <b>380,379</b>   | <b>69,071</b>  | <b>17,206,101</b>                     | <b>549,659</b>     | <b>230.68</b>            |

\*En el cuadro anterior se consideran los ingresos de la Co-inversión Sentura que corresponde al 35%; así como el GLA total de la plaza.

## 6. ESTACIONALIDAD DE OPERACIONES

Existen fluctuaciones estacionales para las operaciones de FibraShop dadas las características de las propiedades y los contratos de arrendamiento en períodos tales como vacaciones de verano, época decembrina, principalmente.

## 7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

El Comité Técnico de FSHOP ha determinado el pago de distribuciones trimestrales a los tenedores de los CBFi, durante el período reportado se realizó una distribución por un monto total de 131,623 miles de pesos (0.2618 por CBFi), correspondiente a la utilidad integral no auditada del segundo trimestre de 2019.

## 8. UTILIDAD POR CBFi

A continuación se presenta la utilidad contable por certificado bursátil fiduciario FSHOP correspondiente a los últimos períodos reportados:

| Concepto                                 | Distribución<br>2T18 | Distribución<br>3T18 | Distribución<br>4T18 | Distribución<br>1T19 | Distribución<br>2T19 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| CBFi en circulación                      | 496,681,061          | 502,755,199          | 502,755,199          | 502,755,199          | 502,755,199          |
| Utilidad integral del período<br>(miles) | 131,541              | 131,356              | 124,688              | 125,887              | 131,623              |
| Utilidad por CBFi (pesos)                | 0.2648               | 0.2613               | 0.2480               | 0.2504               | 0.2618               |



## 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2019, el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP (tomando en cuenta únicamente el GLA propiedad de FSHOP) está conformado por las 17 plazas comerciales y una co-inversión:

| Propiedades                             | Fecha de adquisición | GLA 1erT 2019 (m2) | Crecimiento (m2) | GLA 2doT 2019 (m2) | Valor del inmueble (miles de pesos) |
|---|----------------------|--------------------|------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Plaza Cibeles                           | jul-13               | 76,133             |                  | 76,133             | 2,270,000                           |
| La Luciémaga                            | jul-13               | 19,937             |                  | 19,937             | 344,000                             |
| Puerto Paraíso                          | jul-13               | 29,556             | 76               | 29,631             | 1,595,728                           |
| Kukulcán Plaza                          | jul-13               | 20,986             |                  | 20,986             | 1,280,000                           |
| UC Jurica                               | jul-13               | 10,812             |                  | 10,812             | 360,000                             |
| UC Juriquilla                           | jul-13               | 9,490              |                  | 9,490              | 330,000                             |
| UC Xalapa                               | jul-13               | 8,273              | 79               | 8,352              | 212,000                             |
| Puerta Texcoco                          | feb-14               | 63,725             |                  | 63,725             | 1,360,000                           |
| UC Nima Shops                           | jul-14               | 3,837              |                  | 3,837              | 175,000                             |
| Los Atrios                              | ago-14               | 50,457             |                  | 50,457             | 785,000                             |
| Galerías Tapachula                      | ago-14               | 33,872             |                  | 33,872             | 711,350                             |
| Galerías Mall Sonora                    | ago-14               | 59,570             |                  | 59,570             | 1,500,000                           |
| Las Misiones                            | oct-14               | 34,928             |                  | 34,928             | 1,350,000                           |
| City Center Bosque Esmeralda            | may-15               | 29,520             |                  | 29,520             | 565,000                             |
| Plaza Cedros                            | ago-15               | 19,300             |                  | 19,300             | 302,000                             |
| Cruz del Sur                            | oct-15               | 12,282             |                  | 12,282             | 570,000                             |
| Puerta La Victoria                      | oct-17               | 57,702             |                  | 57,702             | 2,989,774                           |
| <b>Total Portafolio</b>                 |                      | <b>540,380</b>     | <b>155</b>       | <b>540,534</b>     | <b>16,699,852</b>                   |
| <b>Coinversiones</b>                    |                      |                    |                  |                    |                                     |
| Sentura Tlalnepantla                    | oct-18               | 32,067             |                  | 32,067             | 506,249                             |
| <b>Total Portafolio y Coinversiones</b> |                      | <b>572,447</b>     | <b>155</b>       | <b>572,601</b>     | <b>17,206,101</b>                   |

El terreno, mobiliario, equipo y otros activos intangibles al cierre del período asciende a 169,682 miles de pesos netos de depreciación y amortización.

## 10. DEUDA

El pasivo de corto plazo se integra de 4,142 miles de pesos de adeudo con proveedores, 15,704 miles de pesos de partes relacionadas, 330,825 miles de pesos de pasivos acumulados, 27,197 miles de pesos de anticipos de clientes y 2,753,175 miles de pesos correspondientes al bono FSHOP 15 neto de gastos financieros.

El pasivo de largo plazo con que cuenta FSHOP al cierre del trimestre está integrado por los depósitos en garantía de los locatarios de las diversas plazas comerciales, el cual asciende a un monto de 106,158 miles de pesos, pasivos laborales por 8,464 miles de pesos, impuesto sobre la renta diferido por 18,105 miles de pesos, 5,330,000 miles de pesos correspondientes a la emisión de certificados bursátiles de deuda (FSHOP17, FSHOP17-2, FSHOP 19 y FSHOP 19U) menos los gastos asociados a las colocaciones de los bonos, 139,886 miles de pesos correspondiente al crédito sindicado neto de gastos financieros, 336,019 correspondiente a las opciones de tipo plain vanilla derivada de la transacción de compra de Puerta La Victoria y 21,022 miles de pesos de otros pasivos a largo plazo.

## 11. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

Los CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra FSHOP13, los cuales fueron ofertados públicamente el 24 de julio de 2013, obteniéndose un precio de colocación por CBFI de 17.50 pesos. El patrimonio de FSHOP al 30 de junio de 2019 se integra por 502,755,199 títulos, de los cuales 22,078,997 fueron cancelados al cierre de 2017 y 37,817,439 han sido recomprados y retirados de circulación, de los cuales 17,381,105 tienen derechos económicos en este periodo. El 3 de julio de 2019 FibraShop recibió el oficio de autorización de parte de la CNBV para la cancelación de los CBFIs recomprados hasta el 31 de julio de 2018 cuyo volumen asciende a 18,259,123 CBFIs. El patrimonio tiene un valor total de 10,598,945 miles de pesos, el cual comprende 6,316,232 miles de pesos de contribuciones netas, 4,025,203 miles de pesos de utilidades acumuladas y 257,510 miles de pesos de utilidad del período de enero a junio de 2019.

Los CBFIs emitidos por FSHOP otorgan a sus titulares el derecho a una parte de los beneficios, productos y, si corresponde, valor residual de los activos o derechos de FSHOP, y del producto de la venta de activos o derechos de los bienes o fondo del fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

## 12. SWAP DE TASA DE INTERÉS

En marzo de 2017, FibraShop adquirió dos contratos de swaps de tasa de interés con BBVA Bancomer y Banco Santander a una tasa de interés fija de 7.24% y 7.46%, respectivamente. En junio de 2018 adquirió un contrato más con BBVA Bancomer a una tasa de interés fija de 8.18%. En todos recibe una tasa de interés TIIE a 28 días, los swaps vencen el 22 de junio de 2020 y cubren totalmente el bono FSHOP15.

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 30 de junio de 2019 es 11,466 miles de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como ganancia no realizada en swaps de tasa de interés.

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos swap de tasa de interés. Los préstamos y los swaps de tasa de interés tienen los mismos términos críticos.

| Tipo de cobertura | Tipo de cobertura      | Tasa Swap | Garantías                             | Nocional      | Calendario de pagos de flujos          | Fecha de Vencimiento   | Valor Razonable |
|-------------------|------------------------|-----------|---------------------------------------|---------------|--|------------------------|-----------------|
| Santander         | Swap TIIE vs tasa fija | 7.46%     | Sin garantías, sin llamadas de margen | 1,000,000,000 | Flujos espejo a los cupones de FSHOP15 | 22 de Junio de 2020    | 5,469           |
| Bancomer          | Swap TIIE vs tasa fija | 7.24%     | Sin garantías, sin llamadas de margen | 1,000,000,000 | Flujos espejo a los cupones de FSHOP15 | 22 de Junio de 2020    | 7,551           |
| Bancomer          | Swap TIIE vs tasa fija | 8.18%     | Sin garantías, sin llamadas de margen | 1,000,000,000 | Flujos espejo a los cupones de FSHOP15 | 22 de Junio de 2020    | -1,554          |
|                   |                        |           |                                       |               |  | <b>VALOR RAZONABLE</b> | <b>11,466</b>   |

### **13. OPCIÓN DE VENTA SOBRE EL PRECIO DE LOS CBFÍ'S**

FibraShop reporta un derivado implícito asociado a la adquisición del Centro Comercial denominado Puerta la Victoria. Dicho instrumento derivado corresponde a una opción de venta tipo "Put" sobre el precio de CBFÍ's. Contablemente no fue designada como de cobertura, por lo cual se clasifica como de negociación, donde la ganancia o pérdida en el valor razonable se reconoce en los resultados del periodo. La opción de venta tipo "Put" sobre el precio de CBFÍ's tiene un vencimiento el 30 de enero de 2020, a un precio de ejercicio de \$17.10, Si al vencimiento de la opción de venta tipo "Put" el precio a mercado de CBFÍ's está por debajo del precio de ejercicio, FibraShop se obliga a pagar el diferencial entre el precio de ejercicio y el precio a mercado, multiplicado por el número de títulos pactados en la opción.

El valor razonable de la Opción de Venta tipo "Put" sobre el precio de los CBFÍ's al 31 de diciembre de 2018 es de 336,019 miles de pesos y al 30 de junio de 2019 de 355,516 miles de pesos.

### **14. INVERSIÓN EN ASOCIADAS**

La Norma Internacional de Contabilidad 28 ("NIC 28") Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, establece las bases para la contabilidad de las inversiones en asociadas, así como los requerimientos para la aplicación del método de la participación al contabilizar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

La Norma se aplica a todas las entidades que sean inversores con control conjunto de una participada o tengan influencia significativa.

En Septiembre de 2017, se formalizo la cesión de derechos mediante la cual Inmobiliaria Zona MX SA de CV cedió a favor de Fideicomiso Irrevocable Numero F00854 (Fibra Shop) el 35% de los derechos de Fideicomisarios Centro Comercial "Sentura", incorporándose al Fideicomiso Irrevocable Numero 2721.

Derivado de lo anterior, la inversión inicial fue registrada a costo, la cual incluye los pagos realizados de obra y otros gastos relacionados con la adquisición del centro comercial. El costo deberá ser ajustado posteriormente vía Método de Participación, el cual incluirá el ajuste al valor razonable del inmueble.

La inversión presentada en el balance en el rubro de Inversión en asociadas asciende al 30 de junio de 2019 a 506,249 miles de pesos. En resultados se reconoció la participación correspondiente a FSHOP por el 35% la cual ascendió al cierre del trimestre a 4,563 miles de pesos.

## **15. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS**

Los objetivos y las políticas de la administración de los riesgos financieros del Grupo son establecidos por su Comité Técnico, de conformidad con su estatuto.

## **16. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

FSHOP como parte del portafolio de inversiones, se cuenta con una superficie aproximada de 1,426 metros cuadrados de espacios comerciales adquiridos no pagados. Dichos espacios se encuentran en proceso de renovación y revitalización por parte del grupo cedente o vacantes y conforme a los convenios de aportación correspondientes, serán liquidados en la medida en que se vayan rentando, previo acuerdo del Comité Técnico.

## **17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS**

***A continuación se detallan las partes relacionadas con el FSHOP más importantes:***

Grupo Cayón y Grupo FREL son quienes fueron cedentes del portafolio inicial de inversiones de FSHOP conforman el Fideicomiso de Control. Dichos Grupos continuarán contribuyendo con su experiencia en el sector a la generación de nuevas oportunidades de inversión para FSHOP. Mediante el referido contrato de Fideicomiso de Control, FSHOP cuenta con el derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles desarrollados por los dos grupos, operaciones que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los Consejeros Independientes. Adicionalmente, dicho Fideicomiso de Control comprende una cláusula de no competencia.

## 18. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS

La IFRS 16 introduce un modelo de contabilidad único de arrendamientos para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo de derecho de uso que representa su derecho a utilizar el activo subyacente y un pasivo de arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos de arrendamiento. Existen exenciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de artículos de bajo valor. La contabilidad de los arrendadores sigue siendo similar a la norma actual, es decir, los arrendadores siguen clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros.

La IFRS 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluyendo la IAS 17 Arrendamientos, IFRIC 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Sustancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento.

La norma es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican IFRS 15 Ingresos por contratos con clientes, en la fecha de aplicación inicial de la IFRS 16 o antes.

El Fideicomiso se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros por la adopción de esta norma.

Al 30 de junio de 2019, no se ha registrado ningún impacto en la situación financiera de FibraShop.

## 19. EVENTOS SUBSECUENTES

El 3 de julio de 2019 FibraShop realizó un prepago del saldo de la nueva línea de crédito por 2,100 millones de pesos, los recursos fueron producto de las colocaciones de los bonos FSHOP19 y FSHOP19U, y el prepago de la línea de crédito fue debidamente anunciada durante todo el proceso del refinanciamiento de pasivos. Después de este pago el saldo disponible de la nueva línea de crédito es de 2,840 millones de pesos. En apego a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC10) “Hechos posteriores a la fecha del balance” FibraShop decidió registrar este pago en las cifras al 30 de junio de 2019.

**5** YEARS



---

CONSOLIDATED RESULTS FOR THE  
SECOND QUARTER OF 2019

---





---

## FIBRASHOP ANNOUNCES CONSOLIDATED RESULTS FOR THE SECOND QUARTER 2019

- Net income for the second quarter amounted to Ps. 131.62 million, an increase of 4.56% compare to the previous quarter.
- The second quarter net income per CBF1 totaled Ps. 0.2618 cents, implying an annualized rate of 13.80% using as reference price that of the close of July 18, 2019.
- Total operating income for the quarter grew by 11.34% when compared to the same quarter of the previous year, and 4.41% when compare to the prior quarter. Revenues for the quarter amounted to Ps. 380.38 million.
- Same-store sales (excluding acquisitions, and /or sales) increased by 11.29% and the same store Net operating income (NOI) increased 10.32%, compared to the same previous year quarter. This increase is more than double than the one reported by the ANTAD for the same stores sales, which amounted to 4.77%.
- NOI for the quarter grew 10.96%, compared to the same quarter of the previous year, and 5.24% compared to the prior quarter. NOI amounted to Ps. 289.12 million.
- NOI margin over total operating revenues was 76.01%. It is worth mentioning that the NOI margin at a property level (operating margin of the shopping centers) amounted to 83.99%.
- EBITDA for the quarter totaled Ps. 277.45 million, 11.34% when compared to the same year-ago quarter, and 5.32% when compared to the prior quarter.
- EBITDA margin was 72.94%, representing an increase of 63 basis points compared with the previous quarter. The recorded EBITDA margin is the highest recorded by FibraShop since it launched operations.
- The portfolio's weighted occupancy rate, considering the co-investment in Sentura, closed at 95.99%. The occupancy rate has been growing since the second quarter of 2016, a total of 12 consecutive quarters. This quarter occupancy rate is the highest since FibraShop launched operations.



## Financial Metrics

The table below shows the key financial metrics for the quarter and its comparison with the same prior period:

|  | 2nd. Quarter<br>2018 | 2nd. Quarter<br>2019 | Change<br>% | Accumulated<br>2018 | Accumulated<br>2019 | Change<br>% |
|--|----------------------|----------------------|-------------|---------------------|---------------------|-------------|
| <b>Income</b>                            | 341.63               | 380.38               | 11.34%      | 674.77              | 744.68              | 10.36%      |
| <b>NOI</b>                               | 260.55               | 289.12               | 10.96%      | 514.24              | 563.84              | 9.65%       |
| <b>EBITDA*</b>                           | 249.18               | 277.45               | 11.34%      | 491.75              | 540.87              | 9.99%       |
| <b>Net profit of the period</b>          | 131.54               | 131.62               | 0.06%       | 267.12              | 257.51              | -3.60%      |
| <b>NOI margin</b>                        | 76.27%               | 76.01%               | -0.34%      | 76.21%              | 75.72%              | -0.65%      |
| <b>EBITDA margin</b>                     | 72.94%               | 72.94%               | 0.00%       | 72.88%              | 72.63%              | -0.34%      |
| <b>Net profit of the period per CBFi</b> | 0.2648               | 0.2618               | -1.13%      | 0.5354              | 0.5122              | -4.33%      |
| <b>CBFi's outstanding (M)</b>            | 496.68               | 502.76               | 1.22%       | 496.68              | 502.76              | 1.22%       |
| <b>Total Assets</b>                      | 18,482               | 19,690               | 6.53%       | 18,482              | 19,690              | 6.53%       |
| <b>Debt with cost</b>                    | 7,265                | 8,300                | 14.25%      | 7,265               | 8,300               | 14.25%      |
| <b>Equity</b>                            | 10,470               | 10,599               | 1.23%       | 10,470              | 10,599              | 1.23%       |
| <b>LTV</b>                               | 39.31%               | 42.16%               | 7.25%       | 39.31%              | 42.16%              | 7.246%      |
| <b>P/U ratio**</b>                       | 9.12                 | 7.53                 | -17.37%     | 9.12                | 7.53                | -17.37%     |
| <b>EV/EBITDA***</b>                      | 13.34                | 11.27                | -15.55%     | 13.34               | 11.27               | -15.55%     |
| <b>Implicit CAP Rate****</b>             | 8.62%                | 9.49%                | 10.03%      | 8.62%               | 9.49%               | 10.03%      |

\* The figures for past periods were recalculated

\*\*P/U ratio - calculated as the average closing price, divided between the net income in the 12-month period and the weighted outstanding CBFi's in the period.

\*\*\* EV/EBITDA - calculated as the capitalization plus liabilities minus cash equivalent divided between the EBITDA of the past 12 months.

\*\*\*\* Implied CAP Rate - calculated as NOI in the period annualized (multiplied by four) divided by capitalization

(calculated as the weighted average price of CBFi's outstanding in the quarter) plus the net debt at the close of the quarter.



**CEO COMMENTS**

Dear shareholders,

*I am writing to you again with pleasure and confidence, to share the excellent results recorded in this quarter and how this period also clearly shows the positive results of investments made in previous quarters.*

*The quarterly results presented continued with the positive trend, achieving 12-quarters of uninterrupted growth, and reaching today an occupancy rate of almost 96%. This are clear milestones of how our business plan continues to advance solidly.*

*Revenues for the quarter grew at double digits, maintaining the trend of the last quarters. To a great extent, this growth is triggered by expansions at our properties, commercial advance, maturation of the new shopping centers, high levels of contract renewals, as well as the operating efficiency, among others.*

*The operating margins of this quarter demonstrate the quality of our portfolio and the result of the work plan implemented. NOI rose 10.96% per annum, EBITDA margin in the quarter rose to 72.94% - the highest ever recorded since the beginning of operations-, and net income per CBFÍ increased to Ps. 0.2618 cents, recording the best distribution levels we have had, despite the increase in our financial cost.*

*At the end of June, we successfully completed the refinancing plan approved by the CBFÍ's Holders Annual Meeting in April, resulting in a new line of credit, the conclusion of a tender offer to exchange the FSHOP15 bond and two new bonds were issued, FSHOP19 and the FSHOP19U. FibraShop will not need to tap the capital markets until the middle of 2022, unless it tactically suits us.*

*Our commitment is to continue deploying our efforts to further consolidate the portfolio, developing new value-added proposals, been alert to address any challenges, and above all, to maintain the current trend recorded in this quarter to deliver strong results. "*

*Salvador Cayón Ceballos*  
CEO



---

**Mexico City, July 22, 2019** - FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13). CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Irrevocable Trust F/00854, the first real estate trust specialized in shopping centers, today announced its results for the second quarter ending June 30, 2019. The results were prepared following the International Financial Reporting Standards (IFRS) and stated in nominal pesos.

## RELEVANT EVENTS

### 1. FIBRASHOP ANNOUNCES THE REFINANCING OF ITS REVOLVING CREDIT LINE

On June 21st, FibraShop announced, that as a part of its refinancing plan, on June 20 it had signed a credit agreement with a revolving line for up to Ps. 3 billion, with a 3-year maturity date, and the possibility of extending it for an additional year if FibraShop's decides to. The proceeds of the loan will be used to refinance the current revolving credit line of Ps 3.2 billion, as well as for corporate purposes, expenses and fees related to the refinancing. With this, FibraShop continues delivering on the execution of the refinancing plan submitted to its CBFi's Holders Meeting on April 26, 2019.



## **2. FIBRASHOP ANNOUNCES SUCCESSFUL COMPLETION OF ITS LIABILITIES REFINANCING PROGRAM**

FSHOP announced that on June 27, with the issuance of the FSHOP19 and FSHOP19U bonds, the company successfully concluded the comprehensive refinancing program of its liabilities.

On June 20, 2019, a credit line for up to Ps. 3,000 million (with mortgage guarantee) was signed with a bank syndicate including BBVA, HSBC and Banco Sabadell. The new line of credit has been earmarked to pay the line of credit expiring this month. The balance of credit line amounts to Ps. 2,220 million. The new credit line has an interest rate of TIIE + 175 b.p..

On June 25, 2019, we closed the Tender Offer (OPA) announced on May 29 for current holders of the FSHOP15 bond (with maturity 2020). Details of the offer are detailed further below.

On June 27, 2019, debt securities certificates were placed using a communicating vessels format: 4- year variable rate tranche (based on 28-day TIIE) FSHOP19 and a 6-year tranche in UDIs FSHOP19U. The results of placements are described below:

a) Securities exchange through a tender offer, through which Ps. 52 million were exchanged for the FSHOP19 at a rate of TIIE + 150 b.p., that is, a rate of approximately 9.99%; and, Ps. 190 million exchanged for an Udibono rate + 235 b.p. a rate of approximately 5.80%. FibraShop respected the holders' rights who expressed their intention to participate in the exchange and allocated 100% of the requests.

b) New proceeds. Given that not all FSHOP15's holders participated in the exchange, the rest of the placement was offered to new investors or those who decided to increase their position. As a result, Ps. 78 million were placed in the FSHOP19 tranche and Ps. 2,058 million in the FSHOP19U tranche, totaling Ps. 2,136 million in new proceeds that will be directly used to prepay the balance of the line of credit described above.

As a result, the following table shows the allocation of the new bonds (exchange + new proceeds):

|                     | <b>FSHOP19</b> | <b>FSHOP19U</b> | <b>Total</b> |
|---------------------|----------------|-----------------|--------------|
| Exchange (OPA)      | 52             | 190             | 242          |
| New proceeds        | 78             | 2,058           | 2,136        |
| <b>Total placed</b> | <b>130</b>     | <b>2,248</b>    | <b>2,378</b> |

As a result of the placement, virtually all of the bank debt has been replaced by longer term securities, fulfilling the commitment to investors of pursuing an integral refinancing strategy that did not imply a debt increase, or greater leverage.

The credit line would be practically untapped and available to cover the FSHOP15 bond at maturity in 2020. As a result, FibraShop does not have any refinancing needs or new debt issues until 2022.

FibraShop reiterates its commitment to optimize its capital structure by seeking the best market conditions, improving its debt profile and best returns for its investors.

### 3. SHARE BUYBACK PROGRAM

During this quarter FibraShop continued to use its repurchase fund. Below are the historically operated volumes:

| Period       | Volume            | Amount             |
|--------------|-------------------|--------------------|
| 1Q 2017      | 22,078,997        | 293,882,521        |
| 2Q 2017      | 2,590,368         | 31,657,168         |
| 3Q 2017      | 3,689,576         | 42,836,065         |
| 4Q 2017      | 4,614,092         | 49,834,770         |
| 1Q 2018      | 2,652,806         | 29,024,946         |
| 2Q 2018      | 4,402,414         | 40,816,634         |
| 3Q 2018      | 2,697,792         | 26,822,887         |
| 4Q 2018      | 16,259,270        | 141,679,555        |
| 1Q 2019      | 911,121           | 7,129,817          |
| 2Q 2019      | 210,714           |                    |
| <b>Total</b> | <b>59,896,436</b> | <b>663,684,363</b> |

\*Figures updated as of July 10, 2019

On August 18, 2018, FibraShop announced it had submitted an application to the National Banking and Securities Commission (CNBV) requesting to cancel the CBFIs repurchased from the period of April 20, 2017 through July 31, 2018, amounting to 18,259,123 CBFIs. On July 3, 2019, FibraShop obtained the authorization for this cancellation, which was performed on Monday 15, 2019 at Indeval.

Of the total CBFIs repurchased, 40,338,120 million CBFIs have been canceled, that is 67.11%, reiterating its commitment to its shareholders.

The CBFIs repurchased as of October 23, 2018, will have economic rights, and thus, will receive a distribution. This will allow to offset the cost of funding such repurchases. Of total 19,769,030 that have not been canceled, 17,381,105 will receive a dividend.



Below is a table with the reconciliation of outstanding securities that generate economic rights in each quarterly distribution:

|  | # of CBFI's        | Economic rights |
|--|--------------------|-----------------|
| <b>CBFIs with economic rights for distribution in 4Q 2016</b>                                | <b>484,097,879</b> | YES             |
| (-) Repurchased CBFIs  | 22,078,997         | NO              |
| <b>CBFIs with economic rights for distribution in 1Q2017</b>                                 | <b>462,018,882</b> | YES             |
| (-) CBFIs repurchased  | 2,590,368          | NO              |
| <b>CBFIs with economic rights for 2Q 2017 distribution</b>                                   | <b>459,428,514</b> | YES             |
| (+) New securities in circulation, first payment of Kukulcan Plaza (Aug-17)                  | 10,500,000         | YES             |
| (-) Repurchased CBFIs  | 3,689,576          | NO              |
| <b>CBFIs with economic rights for distribution in 3Q2017</b>                                 | <b>466,238,938</b> | YES             |
| (+) New securities in circulation, purchase of Puerta la Victoria (Nov-17)                   | 31,611,435         | YES             |
| (+) New securities in circulation, purchase of Puerta la Victoria (Nov-17)                   | 8,771,930          | NO              |
| (+) New securities in circulation, second payment and settlement of Kukulcan Plaza (Dec.-17) | 10,500,000         | YES             |
| (-) Repurchased CBFIs  | 4,614,092          | NO              |
| <b>CBFIs with economic rights for distribution for 4Q2017</b>                                | <b>503,736,281</b> | YES             |
| (-) Repurchased CBFIs  | 2,652,806          | NO              |
| <b>CBFIs with economic rights for distribution for 1Q2018</b>                                | <b>501,083,475</b> | YES             |
| (-) Repurchased CBFIs  | 4,402,414          | NO              |
| <b>CBFIs with economic rights for distribution for 2Q2018</b>                                | <b>496,681,061</b> | YES             |
| Repurchased CBFIs  | 2,697,792          | NO              |
| * (+) Titles Puerta La Victoria, with economic rights as of August 2018*                     | 8,771,930          | YES             |
| <b>CBFIs with economic rights for distribution for 3Q2018</b>                                | <b>502,755,199</b> | YES             |
| ** CBFIs with economic rights for distribution   | 16,259,270         | YES             |
| <b>CBFIs with economic rights for distribution for 4Q2018</b>                                | <b>502,755,199</b> | YES             |
| **CBFIs with economic rights for distribution  | 911,121            | YES             |
| <b>CBFIs with economic rights for distribution for 1Q2019</b>                                | <b>502,755,199</b> | YES             |
| **CBFIs with economic rights for distribution  | 210,714            | YES             |
| <b>CBFIs with economic rights for distribution for 2Q2019</b>                                | <b>502,755,199</b> | YES             |

\* The CBFIs in circulation in November 2017, related to the Puerta La Victoria transaction, have economic rights as of August 2018.

\*\* The CBFIs repurchased from October 13, 2018 to July 10, 2019, will have economic rights, therefore they will receive distribution.



#### 4. GROWTH IN THE GLA OF EXISTING PROPERTIES

A fundamental part of FibraShop's business model is organic growth. Kukulcan Plaza continues with its remodeling process. The changes in the profitable area (GLA) for each shopping center were as follows:

| Property                     | GLA 1Q 2019 (m <sup>2</sup> ) | Growth (m <sup>2</sup> ) | GLA 2Q 2019 (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Plaza Cibeles                |                               | 76,133                   | 76,133                        |
| La Luciérnaga                |                               | 19,937                   | 19,937                        |
| Puerto Paraíso               |                               | 29,556                   | 76 29,631                     |
| Kukulcán Plaza*              |                               | 20,986                   | 20,986                        |
| UC Jurica                    |                               | 10,812                   | 10,812                        |
| UC Juriquilla                |                               | 9,490                    | 9,490                         |
| UC Xalapa                    |                               | 8,273                    | 79 8,352                      |
| Puerta Texcoco               |                               | 63,725                   | 63,725                        |
| UC Nima Shops                |                               | 3,837                    | 3,837                         |
| Plaza los Atrios             |                               | 50,457                   | 50,457                        |
| Galerías Tapachula           |                               | 33,872                   | 33,872                        |
| Galerías Mall Sonora         |                               | 59,570                   | 59,570                        |
| Las Misiones                 |                               | 34,928                   | 34,928                        |
| City Center Bosque Esmeralda |                               | 29,520                   | 29,520                        |
| Plaza Cedros                 |                               | 19,300                   | 19,300                        |
| Cruz del Sur                 |                               | 12,282                   | 12,282                        |
| Puerta La Victoria           |                               | 57,702                   | 57,702                        |
| <b>Total**</b>               |                               | <b>540,380</b>           | <b>76 540,534</b>             |

\* GLA shown in the previous table does not consider the new GLA related to future renovations at Kukulcan Plaza. Once the renovation process is completed the table will include the additional GLA.

\*\*The GLA of Sentura as co-investment is 32,067 m<sup>2</sup>.

## BUSINESS PLAN PROGRESS

### 1. Shopping Center Occupancy

Below is the occupation of the portfolio including co-investments.

| Plaza                        | % of Occupancy |              |              |              |              |
|------------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                              | 2Q2018         | 3Q2018       | 4Q2018       | 1Q2019       | 2Q2019       |
| Plaza Cibeles                | 99             | 99           | 99           | 99           | 99           |
| La Luciérnaga                | 99             | 99           | 100          | 100          | 100          |
| Puerto Paraíso               | 96             | 95           | 95           | 95           | 95           |
| Kukulcan Plaza*              | 83             | 84           | 85           | 85           | 85           |
| UC Condesa Durango**         | 100            | 100          | 100          | N/A          | N/A          |
| UC Jurica                    | 94             | 99           | 96           | 96           | 94           |
| UC Juriquilla                | 98             | 97           | 97           | 97           | 97           |
| UC Xalapa                    | 91             | 92           | 92           | 92           | 91           |
| Puerta Texcoco               | 98             | 99           | 99           | 99           | 99           |
| UC Nima Shops                | 100            | 100          | 100          | 100          | 100          |
| Plaza Los Atrios             | 90             | 97           | 97           | 97           | 98           |
| Galerías Tapachula           | 96             | 95           | 96           | 96           | 96           |
| Galerías Mall Sonora         | 99             | 98           | 99           | 99           | 99           |
| Las Misiones                 | 100            | 100          | 100          | 99           | 98           |
| City Center Bosque Esmeralda | 90             | 90           | 88           | 88           | 88           |
| Plaza Cedros                 | 90             | 90           | 90           | 90           | 91           |
| Cruz del Sur                 | 99             | 100          | 100          | 100          | 99           |
| Puerta La Victoria           |                | 91           | 91           | 91           | 95           |
| Sentura Tlalnepantla         |                |              | 96           | 96           | 96           |
| <b>Total</b>                 | <b>95.60</b>   | <b>95.80</b> | <b>95.81</b> | <b>95.82</b> | <b>95.99</b> |

\* Kukulcan Plaza continues with its renovation process, so once the work is completed, the percentage of occupancy adjusted with the final GLA will be presented.

\*\* On January 10, 2019 FibraShop announced that it closed the sale transaction of the Urban Center Condesa Durango property.

The occupation of the portfolio is higher than the international standard in which a portfolio is considered full when it has a 95% occupancy.

In terms of the square meters acquired and pending payment at Puerto Paraiso, the current status is detailed in the following table.

| Properties     | Owned by Fibrashop | Pending acquisition | Tenants with own stores | Total shopping center |
|----------------|--------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|
| Puerto Paraiso | 29,632             | 1,426               | 4,901                   | 35,959                |

The table above shows the square meters owned by Fibrashop – which have been acquired and paid - those that are still pending payment and the square meters that are owned by tenant’s owners of their own footprint that make up the shopping center and will not be acquired by Fibrashop.

The square meters pending acquisition have undergone modifications in its extension as a result of renovations and reconfigurations of the shopping centers. It was decided to reduce the GLA to generate more common areas to make the shopping centers more attractive.



## 2. Acquisitions, Expansion, Co-investment and Renovations La Perla

### La Perla

The structure has a completion rate of 81%, and the facilities have a completion rate of 38%. The Liverpool store is completed and ready to be delivered in August 2019. Regarding the marketing progress, 61% of the GLA has been signed, 5% has a letter of intent and 20% is still under negotiation. Among the brands locked are: Liverpool, Cinépolis, H & M, Energy Fitness, Inditex Group, Recorcholis, Pottery Barn, American Eagle, Sfera, Miniso, West Elm, Williams Sonoma, among others.

For 25% of NOI generated by this property, FibraShop would invest Ps. 1,374.15 million. As of June 30, 2019, FibraShop had paid Ps. 1,169.42, corresponding to 85% of the committed investment.

During April and May 2019, FibraShop granted temporary financing to Motfour for Ps. 225 million, which will be used to finance the construction of the shopping center while the project receives the first loan provision that is in the process to be signed. FibraShop will charge an interest rate equal to that of the bank loan, of TIIE plus a spread of 270 basis points.

FibraShop and its partner Motfour are seeking to obtain a loan of up to Ps. 2,050 million pesos to finance the construction of the shopping center. From the beginning it was established that the project would be leveraged to finance part of the construction, subordinating the 75% of income flows corresponding to Motfour's participation.

FibraShop and Motfour managed to improve loan conditions, by leveraging 100% of the project and subordinating the total income stream, including the participation of FibraShop. Under this new agreement In May 2019, FibraShop and Motfour signed an addendum to the participation agreement with Motfour, subject to the condition precedent of the signing of the aforementioned bank credit signature. The addendum also establishes the terms and conditions under which FibraShop will increase its participation by 10.6%, in exchange for subordinating their flows but without funding additional resources.



## Kukulcan Plaza

The remodeling and reengineering of the plaza is in its final stage, and the completion of this property will be announced shortly. While the progress of the commercial center has been successful, some of the spaces are still being remodeled.

Kukulcan Plaza will be a space with a multi-population focus, one for the local population and another for the international tourism that the city receives with new open spaces, terraces in front of the lagoon and a totally new design.





### 3. Advisory Company

In March 2018, FibraShop acquired 40% of FibraShop Portafolios Inmobiliarios SAPI de CV, which offers advisory services to the Fibra.

With the goal of showing the returns of said investment, which translated into lower net costs for FibraShop, below we show the savings to date and annualized returns in a simple form.

|   | Accumulated NOI 2018 | NOI 1Q 2019 | NOI 2Q19 2019 | Annualized NOI 2Q2019 |
|---|----------------------|-------------|---------------|-----------------------|
| Amount  | 1,059.59             | 274.72      | 289.12        | 1,127.68              |
| Advisory commission at 100% (7.5%)            | 79.47                | 20.60       | 21.68         | 84.58                 |
| Advisory commission at 60% (4.5%)             | 47.68                | 12.36       | 13.01         | 50.75                 |
| <b>Commission net savings</b>                 | <b>31.79</b>         | <b>8.24</b> | <b>8.67</b>   | <b>33.83</b>          |
| <b>Amount paid for the 40% of the Advisor</b> | <b>215</b>           |             |               | <b>215</b>            |
| <b>Annualized returns</b>                     | <b>14.79%</b>        |             |               | <b>15.74%</b>         |

\* Figures in million pesos

It is worth noting that the savings include solely the current NOI and not the projected growth of the projects under development in our portfolio. The returns announced in the relevant fact during the acquisition, estimate those increments and the future expected return.



#### 4. GLA and geographic distribution

The current GLA (gross leasable area) of FibraShop (including expansions) amounts to 544,962 square meters, while the total managed GLA of FibraShop amounts to 620,909 square meters.

| GLA property of FibraShop (sqm) | Expansions in Process (sqm) | Tenant Owners of Store (sqm) | Total GLA under management (sqm) |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| 540,534                         | 4,428                       | 75,947                       | 620,909                          |

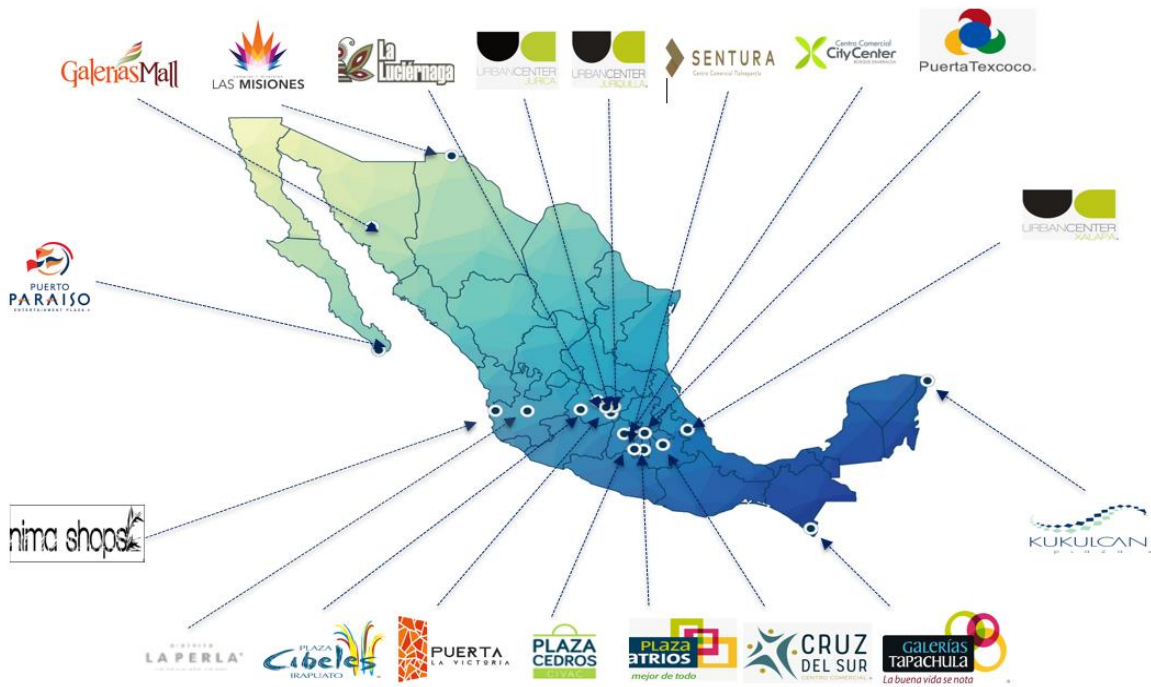
\* This value was adjusted from that published two quarters before and is related to the GLA expansion.

The figures above do not include the co-investments at Sentura Tlalnepantla and La Perla.

If co-investments are included, the GLA managed with FibraShop’s participation (considering the total GLA in the co-investments) amounts to 782,486 square meters, as seen in the table below:

| GLA property of FibraShop including expansion in progress (sqm) | Tenant owners of stores (sqm) in FibraShop’s owned properties | Total GLA in Sentura Tlalnepantla and La Perla (sqm) | Total GLA managed and FibraShop’s interest (sqm) |
|---|---|--|--|
| 544,962   | 75, 947   | 161,577  | 782,486  |

The graph below shows the geographical distribution of FibraShop's portfolio, which is currently present in 12 states and Mexico City:



| Fashion Mall         |                       | Power Center          |              | Community Center |                 |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|------------------|-----------------|
| Propiedades          | Localización          | Propiedades           | Localización | Propiedades      | Localización    |
| Plaza Cibeles        | Irapuato              | Puerta Texcoco        | Texcoco      | UC Jurica        | Querétaro       |
| La Luciérnaga        | San Miguel de Allende | Los Atrios            | Cautla       | UC Juriquilla    | Querétaro       |
| Puerto Paraíso       | Cabo San Lucas        | Galerías Tapachula    | Tapachula    | UC Xalapa        | Xalapa          |
| Kukulcán Plaza       | Cancún                | City Center Esmeralda | Chiluca      | UC Nima Shops    | Puerto Vallarta |
| Galerías Mall Sonora | Hermosillo            | Plaza Cedros          | Cuernavaca   |                  |                 |
| Las Misiones         | Juárez                | Cruz del Sur          | Puebla       |                  |                 |
| Puerta La Victoria   | Querétaro             | Sentura               | Tlalnepantla |                  |                 |
| La Perla *           | Guadalajara           |                       |              |                  |                 |

\*In construction

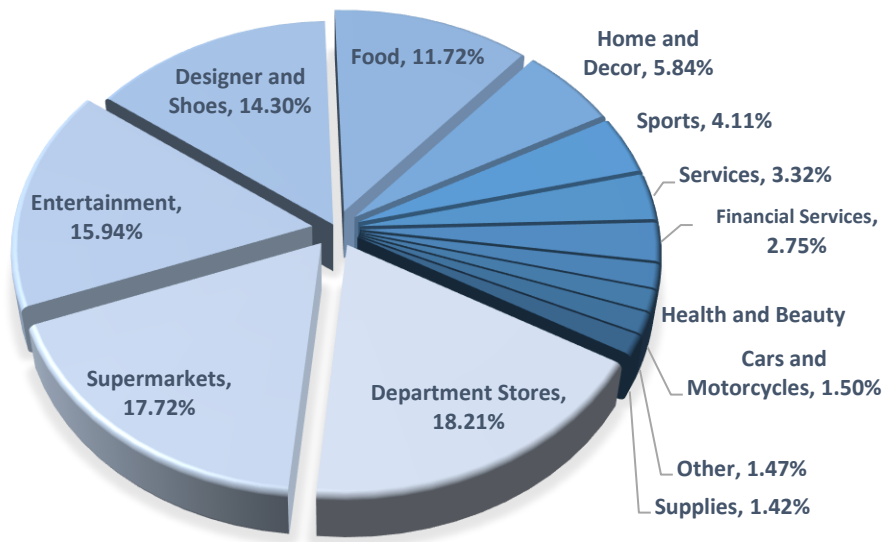
**5. Tenant Contract Analysis**

**Distribution by Business and Tenant Type**

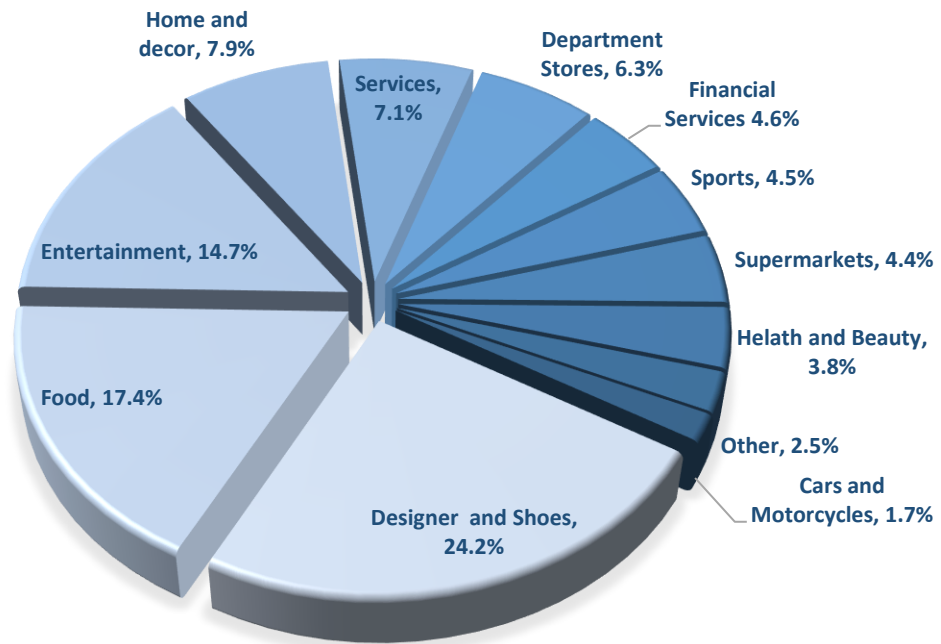
Aside from continuously seeking to improve its footprint in more states and cities, FibraShop has also the objective of achieving a strong diversification of its portfolio in terms of tenant type (by income and square meters). This strategy focuses on decreasing the Company’s dependence on a sector that can be more exposed to the changes in the economic cycles.

The chart below illustrates the distribution of lease agreements by type of tenants, both in terms of total revenues (rent and maintenance) and percentage of the total GLA in the portfolio.

**Gross Leasable Area by business**



**Revenue by business**



As seen in the previous charts, no sector represents more than 24.2% of FIBRA SHOP's total revenues. As a result, this fragmentation strengthens the diversification of revenues by economic activity and brings an adequate balance to the portfolio.



Currently, the top 30 tenants (classified by commercial group or brand) represent approximately 65.01% of total revenues as of June 2019 and 43.86% of total GLA, as seen in the table below:

| TOP 30 per rented GLA  |               | TOP 30 per total revenues  |               |
|--|---------------|--|---------------|
| Retail group   | %             | Retail group   | %             |
| Grupo Liverpool (Liverpool / Fábricas de Francia / Suburbia / Mac Cosmetics) | 9.76%         | Cinépolis  | 6.27%         |
| Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa                            | 8.81%         | H&M  | 5.20%         |
| Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)                                | 7.74%         | Grupo Liverpool (Liverpool / Fábricas de Francia / Suburbia / Mac Cosmetics) | 3.94%         |
| Cinépolis  | 6.20%         | Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa                            | 3.22%         |
| Soriana  | 4.31%         | Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)                                | 2.31%         |
| Cinemex  | 2.95%         | Cinemex  | 2.24%         |
| Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)                    | 2.32%         | Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)                    | 1.97%         |
| Luxury Avenue  | 2.17%         | Forever 21   | 1.54%         |
| La Comer / Fresko  | 2.14%         | INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)                                 | 1.47%         |
| Home Depot   | 2.00%         | Alsea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)        | 1.44%         |
| Alsea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)        | 1.38%         | Codere   | 1.34%         |
| Chedraui   | 1.36%         | BBVA Bancomer  | 1.19%         |
| INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)                                 | 1.20%         | Innova Sports  | 1.09%         |
| Coppel   | 0.96%         | Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)                                     | 0.90%         |
| H&M  | 0.93%         | Santander  | 0.83%         |
| C&A  | 0.89%         | La Comer / Fresko  | 0.82%         |
| Bouncy Bouncy  | 0.86%         | Sonora Grill   | 0.80%         |
| Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)                                     | 0.86%         | Soriana  | 0.77%         |
| Forever 21   | 0.82%         | Coppel   | 0.76%         |
| Parisina   | 0.80%         | C&A  | 0.65%         |
| Promoda  | 0.78%         | Home Depot   | 0.62%         |
| BBVA Bancomer  | 0.71%         | AT&T   | 0.61%         |
| Innova Sports  | 0.71%         | Parisina   | 0.59%         |
| Codere   | 0.68%         | Promoda  | 0.53%         |
| Casino Central   | 0.68%         | Casino Central   | 0.51%         |
| Total Fitness  | 0.65%         | Bouncy Bouncy  | 0.47%         |
| Office Max   | 0.61%         | Luxury Avenue  | 0.46%         |
| Muebles Dico   | 0.61%         | Muebles Dico   | 0.45%         |
| Sonora Grill   | 0.58%         | Banamex  | 0.44%         |
| Happyland  | 0.53%         | Banorte  | 0.42%         |
| <b>Total general</b>   | <b>65.01%</b> | <b>Total general</b>   | <b>43.86%</b> |

It is noteworthy that amongst the top 30 tenants, all tenants are large domestic or international corporations. Similarly, it is worth highlighting that no single tenant represents more than 7% of revenues (excluding parking lots).

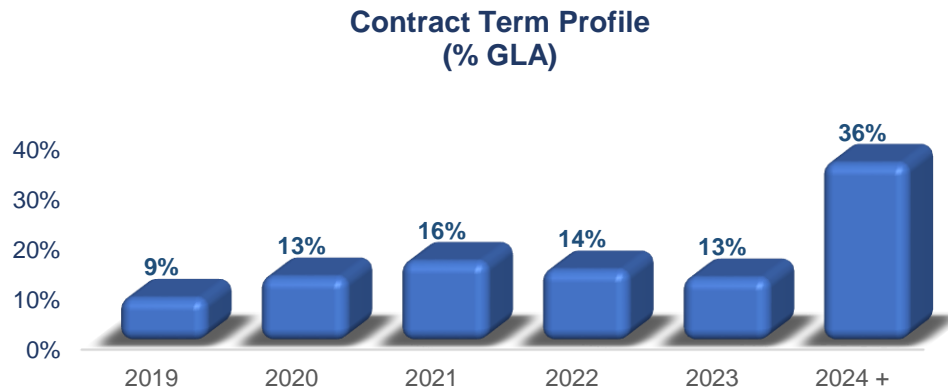
The current portfolio has two types of lease agreements:

- Those with a fixed monthly rent (also known as “fixed rent”)
- Those with a base monthly rent and a variable component related to the tenant revenue stream (also known as “variable rent”)

Tenants with fixed rent represent 67.77% of the total GLA, and tenants with variable rent represent the remaining 32.23%. As a percentage of revenues, the tenants with fixed rent represent 76.39% of revenues, while those with variable rent represent 23.61%. The variable rent portion of leases amounts to approximately 9.15%<sup>1</sup> of total rental revenues.

### Contract Term Profile

The following graph shows the terms of the contract profile of the current rental portfolio, including Puerta La Victoria.



As seen in the chart above, there is not a single year in which contract maturities are concentrated by a share larger than 16% of the GLA within the shopping center portfolio. The average remaining life of simple-term contracts is approximately five years weighted by GLA contracts.

<sup>1</sup> This is calculated using information from previous quarter.

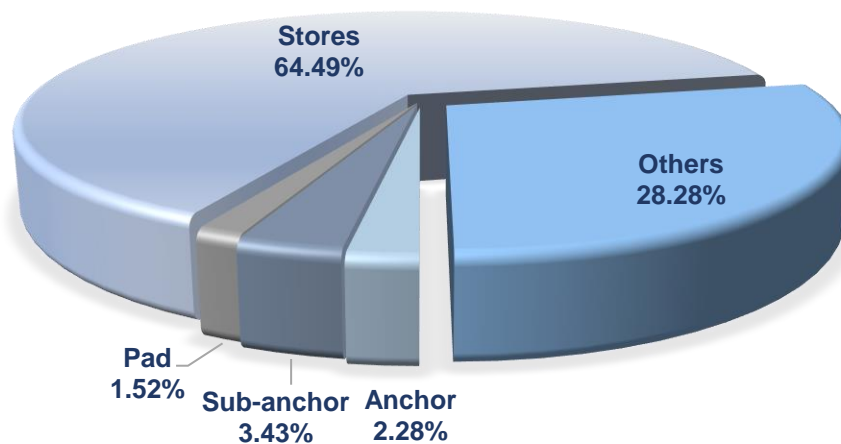


| Year                 | Plaza Cibeles | La Luciernaga | UC Jurica   | UC Juriquilla | UC Xalapa   | Puerto Paraíso | Kukulcan Plaza | Puerta Texcoco |             |
|----------------------|---------------|---------------|-------------|---------------|-------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| 2019                 | 7%            | 7%            | 7%          | 2%            | 17%         | 36%            | 4%             | 7%             | 17%         |
| 2020                 | 11%           | 8%            | 33%         | 41%           | 11%         | 17%            | 9%             | 19%            | 51%         |
| 2021                 | 38%           | 65%           | 11%         | 22%           | 2%          | 13%            | 16%            | 4%             | 23%         |
| 2022                 | 6%            | 15%           | 2%          | 17%           | 22%         | 13%            | 1%             | 11%            | 4%          |
| 2023                 | 0%            | 3%            | 9%          | 10%           | 37%         | 9%             | 11%            | 4%             | 3%          |
| 2024+                | 37%           | 2%            | 38%         | 7%            | 11%         | 13%            | 59%            | 54%            | 3%          |
| <b>Total general</b> | <b>100%</b>   | <b>100%</b>   | <b>100%</b> | <b>100%</b>   | <b>100%</b> | <b>100%</b>    | <b>100%</b>    | <b>100%</b>    | <b>100%</b> |

| Year                 | Galerias Mall Sonora | Galerias Tapachula | Los Atrios  | Las Misiones | City Center Bosque Esmeralda | Plaza Cedros | Cruz del Sur | Puerta La Victoria | Sentura     |
|----------------------|----------------------|--------------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------|--------------|--------------------|-------------|
| 2019                 | 6%                   | 15%                | 9%          | 9%           | 13%                          | 8%           | 22%          | 0%                 | 0%          |
| 2020                 | 7%                   | 19%                | 27%         | 5%           | 8%                           | 2%           | 11%          | 6%                 | 5%          |
| 2021                 | 28%                  | 3%                 | 6%          | 9%           | 6%                           | 10%          | 9%           | 3%                 | 13%         |
| 2022                 | 15%                  | 8%                 | 49%         | 9%           | 12%                          | 0%           | 2%           | 23%                | 3%          |
| 2023                 | 27%                  | 36%                | 1%          | 29%          | 3%                           | 5%           | 11%          | 12%                | 30%         |
| 2024+                | 17%                  | 19%                | 9%          | 40%          | 57%                          | 75%          | 44%          | 56%                | 48%         |
| <b>Total general</b> | <b>100%</b>          | <b>100%</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b>  | <b>100%</b>                  | <b>100%</b>  | <b>100%</b>  | <b>100%</b>        | <b>100%</b> |

FibraShop has a total of 1,839 signed contracts with tenants where 2.28% correspond to anchors, 3.43% to Sub-Anchors and 94.29% to local stores, “Fast Food”, common areas, kiosks and more.

| Property                     | Anchor | Sub Anchor | Pad       | Tenant    | Others       | Total      |              |
|------------------------------|--------|------------|-----------|-----------|--------------|------------|--------------|
| Plaza Cibeles                |        | 4          | 5         | 1         | 147          | 82         | 239          |
| La Luciernaga                |        | 1          | 3         | 4         | 61           | 24         | 93           |
| Puerto Paraíso               |        | 1          | 2         | 0         | 107          | 43         | 153          |
| Kukulcán Plaza               |        | 1          | 1         | 0         | 42           | 10         | 54           |
| UC Jurica                    |        | 3          | 0         | 0         | 34           | 14         | 51           |
| UC Juriquilla                |        | 1          | 1         | 0         | 23           | 7          | 32           |
| UC Xalapa                    |        | 1          | 0         | 1         | 23           | 6          | 31           |
| Puerta Texcoco               |        | 5          | 8         | 5         | 78           | 41         | 137          |
| Nima Shops                   |        | 0          | 0         | 0         | 23           | 3          | 26           |
| Los Atrios                   |        | 4          | 4         | 4         | 68           | 30         | 110          |
| Galerías Tapachula           |        | 2          | 9         | 2         | 75           | 36         | 124          |
| Galerías Mall Sonora         |        | 3          | 7         | 3         | 116          | 53         | 182          |
| Las Misiones                 |        | 3          | 5         | 4         | 95           | 58         | 165          |
| City Center Bosque Esmeralda |        | 2          | 3         | 2         | 43           | 16         | 66           |
| Plaza Cedros                 |        | 2          | 6         | 0         | 28           | 13         | 49           |
| Cruz del Sur                 |        | 2          | 2         | 2         | 92           | 48         | 146          |
| Puerta La Victoria           |        | 5          | 4         | 0         | 79           | 27         | 115          |
| Sentura Tlalnepantla         |        | 2          | 3         | 0         | 52           | 9          | 66           |
| <b>Total</b>                 |        | <b>42</b>  | <b>63</b> | <b>28</b> | <b>1,186</b> | <b>520</b> | <b>1,839</b> |

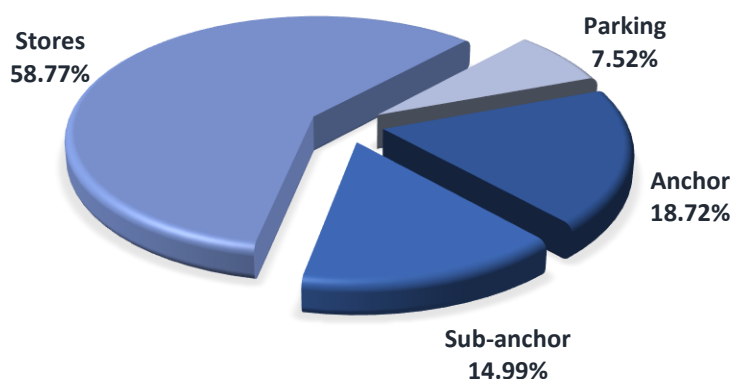




## Revenues per Tenant Type

In the following chart we present revenue details per tenant type (including parking space) and its performance:

Revenue distribution by tenant type



| Type of tenant | 2Q 2018        | 3Q 2018        | 4Q 2018        | 1Q 2019        | 2Q 2019        |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Anchor         | 65,106         | 66,025         | 65,228         | 64,583         | 71,204         |
| Sub-Anchor     | 50,157         | 51,097         | 56,919         | 51,709         | 57,007         |
| Store          | 206,539        | 215,117        | 224,703        | 223,436        | 223,554        |
| Parking        | 18,449         | 19,997         | 24,585         | 24,577         | 28,614         |
| <b>Total</b>   | <b>340,251</b> | <b>352,236</b> | <b>371,435</b> | <b>364,304</b> | <b>380,379</b> |

| Type of tenant | 2Q 2018     | 3Q 2018     | 4Q 2018     | 1Q 2019     | 2Q 2019     |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Anchor         | 19%         | 19%         | 18%         | 18%         | 19%         |
| Sub-Anchor     | 15%         | 15%         | 15%         | 14%         | 15%         |
| Stores         | 61%         | 61%         | 60%         | 61%         | 59%         |
| Parking        | 5%          | 6%          | 7%          | 7%          | 8%          |
| <b>Total</b>   | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

\*Sentura's NOI is considered as revenue for comparison purposes. In the financial statements, following the IFRS 28 related to Investments in Associates and Joint Business, the participation is reflected below the Integral Financial Result.

The following table shows the variations observed between 1Q2019 and 2Q2019:

|   | 1Q2019 | 2Q2019 | Variation |
|---|--------|--------|-----------|
| Revenues                                    | 364.30 | 380.38 | 4.41%     |
| Operating expenses                          | 103.05 | 105.39 | 2.27%     |
| Operating income                            | 261.25 | 274.99 | 5.26%     |
| Net income (excluding revaluation)          | 125.89 | 131.62 | 4.55%     |
| Net income per CBFI (excluding revaluation) | 0.2504 | 0.2618 | 4.56%     |
| EBITDA Margin                               | 71.71% | 72.29% | 0.81%     |
| NOI   | 274.72 | 289.12 | 5.24%     |
| NOI Margin                                  | 75.41% | 76.01% | 0.79%     |

As shown in the table above revenues increased by 4.41% in comparison to the previous quarter, this increase was mainly due to the developments and progress in certain projects in the last few quarters and the renewal of contracts and revenue from new expansion projects.

Sentura's NOI is considered as revenue for comparison purposes. In the financial statements, following the IFRS 28 related to Investments in Associates and Joint Business, the participation is reflected below the Integral Financial Result.

When compared to the previous quarter NOI margin increased from 75.41% to 76.01%.

Starting this quarter, we have reconciled the EBITDA calculation, previously we reported operating income as EBITDA as depreciation and amortization were not considered. As of this quarter, and to align our metrics with those of our peers and adhering to international metrics, EBITDA will be presented as follows:

|                               | 2Q 2018 | 3Q 2018 | 4Q 2018 | 1Q 2019 | 2Q 2019 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Revenue                       | 341.63  | 350.86  | 371.71  | 364.30  | 380.38  |
| Operating Income              | 247.55  | 254.08  | 264.10  | 261.25  | 274.99  |
| Depreciation and Amortization | 1.64    | 1.79    | 1.92    | 2.17    | 2.46    |
| EBITDA                        | 249.18  | 255.86  | 266.02  | 263.42  | 277.45  |
| EBITDA Margin                 | 72.94%  | 72.93%  | 71.57%  | 72.31%  | 72.94%  |

The EBITDA margin and NOI, compared the previous quarter, went from 72.31% to 72.94%. The increases in electricity rates have impacted operating expenses, given the new formula to calculate electricity rates for the industrial and commercial sectors. Even considering the previous effect, the EBITDA margin recorded has been the highest at FibraShop since launching operations in 2013.

## 6. Same-Shopping Centers Revenues

The following table compares the portfolio at same-store sales with the same previous year quarter (excluding Sentura's participation):

| Concept                          | 2Q 2018 | 2Q 2019 | Variation | %      |
|----------------------------------|---------|---------|-----------|--------|
| Total Revenues                   | 337,686 | 375,815 | 38.,129   | 11.29% |
| Total Expenses                   | 59,585  | 69,014  | 9,429     | 15.82% |
| NOI Shopping Center Level        | 278,101 | 306,801 | 28,701    | 10.32% |
| NOI Margin Shopping Center Level | 82.35%  | 81.64%  | -0.72%    | -0.87% |

As seen in the same-store revenues, we recorded an increase of 11.29%. This variation mainly stems from higher occupancy rates in the shopping centers, contract renovations with increases above inflation rate (which on average was 7 percentage points) and the expansions at shopping centers.

The increase in expenses is mainly due to the increase in electric power increases in electricity rates by Federal Electricity Commission (CFE) for the commercial sector. As stated in previous quarters, despite that the kilowatt consumption was maintained stable in all the properties the cost of energy in some properties of the portfolio increase significantly. This is the reason why the FibraShop Technical Committee approved that, starting in 2019, an investment program in renewable energies be launched, which is already in the process of being implemented.

Despite the increase explained above, NOI increase at shopping center level rose 10.32% when compared to same period of the previous year.

## 7. Debt profile

During the FibraShop’s Annual Shareholder’s Meeting on April 26, 2019, the company presented its refinancing plan in compliance with the requirements set forth in the General Provisions Applicable to Security Issuers and Other Participants of the Securities Market (Circular Unica de Valores).

The refinancing plan was developed considering the following strategies:

- a) Refinancing the revolving line of credit,
- b) Launching of a Public Offer of Acquisition (OPA) to exchange the FSHOP15 bonds,
- c) Issuance and placement of two new debt bonds FSHOP19 (at a variable rate) and FSHOP19U (at a real rate in UDIs).

### a) Refinancing a revolving line of credit

On June 20, 2019, FibraShop signed a credit agreement with a revolving line for up to Ps. 3,000 million, with a 3-year maturity, and with the possibility of extending it, at FibraShop’s request, for up to one additional year. The new line of credit was signed with a bank syndicate composed of BBVA as an agent bank, HSBC, and Banco Sabadell and Nacional Financiera.

The characteristics are the following:

| Type of Debt | Expiration | Currency | Amount (mp) | Rate      | Guarantee |
|--------------|------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| Banking      | 20/06/2023 | Pesos    | 3,000       | TIE + 175 | Mortgage  |

On June 28, 2019, the first provision was made for an amount of Ps. 2,260 million and with these funds the previous line of credit that was held.

**b) Launch of a Public Offer of Acquisition (OPA) to exchange the bonds of the FSHOP15 bond**

On May 29, 2019, the OPA aimed for current holders of the FSHOP15 bond (with 2020 maturity) were informed of the new issuance combined in two tranches: FSHOP19 (at a variable rate) and FSHOP19U (a real rate in UDIs), with a 4-year and 6-year term, respectively.

According to the regulation, the OPA was available for a period of 20 working days, until June 25, 2019, at which date the OPA would be closed. During this time, the holders of the FSHOP15 certificates expressed their interest to exchange their securities for the new issues with the following results:

| Exchange      | FSHOP19 | FSHOP19U | Total |
|---------------|---------|----------|-------|
| FSHOP15 (OPA) | 52      | 190      | 242   |

FibraShop decided to respect the rights of the holders who expressed their intention to exchange (as promised at meetings with investors during the roadshow) and assign 100% of the exchange requests.

**c) Issuance and placement of two new debt bonds FSHOP19 and FSHOP19U**

On June 27, debt securities certificates were placed using a communicating vessel format; a 4-year variable rate tranche (based on 28-day TIIE) FSHOP19 and a 6-year real-rate tranche in UDIs FSHOP19U.

Because 100% of the FSHOP15 securities were not exchanged (for up to Ps. 3,000 million pesos), the rest of the issue was offered to new investors or those who decided to increase their position in a traditional issue. A total of Ps. 78 million were placed in the FSHOP19 tranche and Ps. 2,058 million in the FSHOP19U tranche, totaling Ps. 2,136 million pesos.

| Issue  | FSHOP19 | FSHOP19U | Total        |
|--|---------|----------|--------------|
| New Resources  | 78      | 2,058    | 2,137        |
| (-) Coordination and intermediation commission, current coupon FSHOP 15 and surplus for conversion to UDIs |         |          | 29           |
| <b>New available resources</b>   |         |          | <b>2,108</b> |

The new available resources were allocated directly to the prepaid balance of the new line of credit described in the first paragraph of this section. On July 3, 2019, FibraShop made a prepayment for an amount of Ps. 2,100 million.

The characteristics of the new bonds issued are the following (this information includes the total offer, that is, exchange plus primary issue):

| Passive  | Expiration | Currency | Amount Issued (mp) | Rate        | Warranty |
|----------|------------|----------|--------------------|-------------|----------|
| FSHOP19  | 23/06/2023 | Pesos    | 130                | TIIE + 1.50 | Secured  |
| FSHOP19U | 20/06/2025 | UDIs     | 2,248              | 5.80*       | Secured  |

\* Udibono 2025 (at the date of issuance) +2.30



**Neutral refinancing debt strategy**

The strategy was approved by the Shareholders Assembly and promised to investors and did not imply additional leverage, it was only extension of maturities. As seen in the following comparison table:

| Liability                    | Previous Amount (mp) | New Amount (mp) |
|------------------------------|----------------------|-----------------|
| FSHOP15                      | 3,000                | 2,758           |
| FSHOP17                      | 1,400                | 1,400           |
| FSHOP 17-2                   | 1,600                | 1,600           |
| Revolving Banking (previous) | 2,260                | -               |
| FSHOP19                      |                      | 130             |
| FSHOP19U                     |                      | 2,248           |
| Revolving Banking (new)      |                      | 160             |
| <b>TOTAL DEBT</b>            | <b>\$8,260</b>       | <b>\$8,296</b>  |

The Ps. 36 million variation represents a marginal increase of 0.4%.

## 8. Current Debt

FibraShop's financial liabilities at the end of the quarter had the following characteristics:

| Passive               | Expiration | Currency | Amount Issued (mp) | Rate        | Guarantee | Amount Set (mp) |
|-----------------------|------------|----------|--------------------|-------------|-----------|-----------------|
| FSHOP15               | 22/06/2020 | Pesos    | 2,758              | TIIE + 0.90 | Secured   | 2,758           |
| FSHOP17               | 19/07/2022 | Pesos    | 1,400              | TIIE + 1.25 | Secured   | 1,400           |
| FSHOP 17-2            | 13/07/2027 | Pesos    | 1,600              | 9.13        | Secured   | 1,600           |
| FSHOP 19              | 23/06/2023 | Pesos    | 130                | TIIE + 1.50 | Secured   | 130             |
| FSHOP 19U             | 20/06/2025 | UDIs     | 2,248              | 5.80*       | Secured   | 2,248           |
| Revolving credit line | 20/06/2023 | Pesos    | 3,200              | TIIE + 175  | Mortgage  | 160             |

\* Udibono 2025 (at the date of issuance) + 2.30

FibraShop has Ps. 8,136 million of unsecured debt with the bonds placed in the markets and a revolving bank credit line of up to Ps. 3,000 million pesos (of which Ps. 160 million have been used), which has a mortgage guarantee with a capacity 1.5 times, which would mean a levy on assets of Ps. 4,500 million.

FibraShop contracted coverage for the total of the FSHOP15 bond of Ps. 3,000 million pesos at a weighted average rate of 7.6250%. With the following characteristics:

| Type of coverage        | Rate Swap | Guarantee                      | Notional      | Payment Flow Schedule           |
|-------------------------|-----------|--------------------------------|---------------|---------------------------------|
| Swap TIIE vs fixed rate | 7.46%     | No guarantees, no margin calls | 1,000,000,000 | Mirror flows to FSHOP15 coupons |
| Swap TIIE vs fixed rate | 7.24%     | No guarantees, no margin calls | 1,000,000,000 | Mirror flows to FSHOP15 coupons |
| Swap TIIE vs fixed rate | 8.18%     | No guarantees, no margin calls | 1,000,000,000 | Mirror flows to FSHOP15 coupons |



## 9. Debt Covenants <sup>2</sup>

In terms of the issuance of debt FSHOP15, FSHOP17, FSHOP17-2, FibraShop has the obligation to stay within the following parameters:

| Covenants from Debt issuance (FSHOP15-FSHOP17 and FSHOP17-2) | Limit                 | Current | Comply |
|--|-----------------------|---------|--------|
| Limits on Outstanding Debt                                   | No greater than: 60%  | 42.16%  | ✓      |
| Limits on Secured Debt                                       | No greater than: 40%  | 0.83%   | ✓      |
| Debt Service   | Below: 1.5            | 1.54    | ✓      |
| Limits of Financing  | No greater than: 50%  | 42.16%  | ✓      |
| Unencumbered assets to unsecured debt                        | No greater than: 150% | 176.25% | ✓      |

The level of leverage this quarter increased mainly due to the temporary financing that was made to the La Perla project described above.

Even with a signed credit line amounting to Ps. 3,000 million being celebrated, the debt covenant calculations consider only the tapped amount used by FibraShop at the close of the quarter. The calculation of the covenant of the debt service is determined by the interest actually paid, without taking the commissions on the financing that were already paid in advance. The calculation of covenant assets not taxed to unsecured debt and takes into account the total assets that are given as collateral that cover the entire credit line.

The mortgaged assets amounted to Ps. 4,555 million, which represents a debt service capacity of 1.52 times; while the debt service ratio established by the credit line is of 1.5 times.

<sup>2</sup> For more information please refer to the bond supplement for FSHOP15, FSHOP17 and FSHOP17-2, FSHOP 19 Y FSHOP 19U.

## 10. Level of debt and Debt Service Coverage Ratio

In compliance with the regulation established by the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores - CNBV)<sup>3</sup>, FibraShop should inform the market about its indebtedness level and the value of the debt service coverage ratio.

At the close of the second quarter, FibraShop's indebtedness level was 42.16%. It is worth noting that the regulatory limit is 50%. The calculation was made by dividing total liabilities of Ps. 8,300.45 million by total shareholder's equity (or total assets) of Ps. 19,689.64 million.

Additionally, the debt service coverage ratio was 1.24 times (this index must be greater than 1). As part of the calculation of the index, it was assumed that we apply the new distribution policy. That there is no income growth, the VAT recovery is estimated at the end of the period, a budget of Ps. 10.76 million for expansions and renovations of shopping centers as part of the non-discretionary investments for the next 18 months in the shopping centers of La Perla.

Below is a table that contains the corresponding calculations.

### AMOUNT FOR THE CALCULATION OF THE DSCR

$$ICDt = \frac{AL0 + \sum_{t=1}^6 IVAt + \sum_{t=1}^6 UOt + LRO}{\sum_{t=1}^6 It + \sum_{t=1}^6 Pt + \sum_{t=1}^6 Kt + \sum_{t=1}^6 Dt}$$

|             |  |             |
|-------------|--|-------------|
| AL0         | Activos Líquidos                                   | 245,912     |
| IVAt        | IVA por recuperar                                  | 281         |
| UOt         | Utilidad Operativa Estimada                        | 1,527,750   |
| LR0         | Líneas de Crédito Revolventes no Dispuestas        | 2,836,098   |
| It          | Amortización Estimadas Intereses                   | 936,744     |
| Pt          | Amortización Programadas Capital                   | 2,758,099   |
| Kt          | Gastos de Capital Recurrentes Estimados            | -           |
| Dt          | Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados     | 10,761      |
| <b>ICDt</b> | <b>Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda</b> | <b>1.24</b> |

<sup>3</sup> Article 35 Bis 1 of the Resolution that modifies the general dispositions applicable to security issues and other market participants. Published in the Federal Register on June 17, 2014. The presented indicator assumes that the financing policy is successful, and in compliance with the CUE was presented to the Annual Shareholders Meeting on April 26 of this year. Without this assumption the indicator would be less than 1, and in accordance with the CUE, as already mentioned, the strategy was presented to the Annual Shareholders Meeting. The estimated operating income is determined by considering the EBITDA in the quarter minus the reserves announced in our new distribution policy.

Assuming a cash flow at the close of the quarter of Ps. 245.91 million, plus VAT to be recovered during the quarter period at Ps. 0.28 million, plus Ps. 2,836.10 million of the revolving credit available, less expansions and pending payments for the co-investments, which are estimated at approximately Ps. 10.76 million, FibraShop would have approximately Ps. 3,071.53 million. However, if all of these resources were available, FibraShop would be at 49.44%, close to the regulatory limit of 50% of LTV.

| Fund Proceeds                    | Millones de pesos |
|----------------------------------|-------------------|
| Cash flow                        | 245.91            |
| VAT to recovered                 | 0.28              |
| Revolving credit line            | 2,836.10          |
|                                  | <b>3,082.29</b>   |
| <b>Cash resources available:</b> |                   |
| <b>Acquisitions</b>              |                   |
| La Perla                         | 10.76             |
| Total                            | <b>(10.76)</b>    |
| <b>Expansions in process</b>     |                   |
|                                  | -                 |
| <b>Balance</b>                   | <b>3,071.53</b>   |

## 11. CBFi Performance on the Mexican Stock Exchange

Derived from FibraShop CBFi activity in the market and their financial results, the following is the calculation of the "Implied CAP" to which the market is negotiated:

| Market Indicators                  | 2Q 2018     | 3Q 2018     | 4Q 2018     | 1Q 2019     | 2Q2019      |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Price at the end of the Quarter    | 9.34        | 9.97        | 8.15        | 7.80        | 7.99        |
| Average Price during the Quarter   | 10.15       | 9.84        | 8.85        | 7.95        | 8.23        |
| Number of CBFi                     | 498,858,684 | 495,886,595 | 502,776,400 | 502,755,199 | 502,755,199 |
| Average market cap (Ps. mn.)       | 5,063.42    | 4,879.52    | 4,450.33    | 3,998.10    | 4,136.54    |
| Average daily volume               | 126,422     | 288,024     | 363,373     | 135,390     | 35,104      |
| Average daily CBF Traded (Ps. mn.) | 1.28        | 2.83        | 3.22        | 1.08        | 0.29        |
| NOI (Ps. mn.)                      | 260.55      | 267.41      | 277.95      | 274.72      | 289.12      |
| NOI per CBFi                       | 0.52        | 0.54        | 0.55        | 0.55        | 0.58        |
| Dividend per CBFi                  | 0.2648      | 0.2613      | 0.2480      | 0.2504      | 0.2618      |
| Dividend Yield at quarter average  | 10.44%      | 10.62%      | 11.21%      | 12.59%      | 12.73%      |
| Dividend Yield at the IPO price    | 6.05%       | 5.97%       | 5.67%       | 5.72%       | 5.98%       |
| Investment properties (MDP)        | 15,743.19   | 15,743.19   | 16,474.35   | 17,204.04   | 17,213.85   |
| Number of shopping centers         | 18          | 18          | 19          | 18          | 18          |

Given FibraShop's CBFIs performance and its results, following is a table containing the calculations of the implied CAP rates:

| <b>Implied CAP Rate</b>         | <b>2Q 2018</b>    | <b>2Q 2019</b>    |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Average price in the period     | 10.15             | 8.23              |
| Average CBFIs in the period     | 498,858,684       | 502,755,199       |
| <b>Thousand pesos</b>           |                   |                   |
| Market capitalization           | 5,063,416         | 4,136,540         |
| Debt                            | 7,265,000         | 8,300,453         |
| Cash and cash equivalents       | 239,481           | 245,912           |
| <b>Enterprise value</b>         | <b>12,088,935</b> | <b>12,191,081</b> |
| <b>Quarterly annualized NOI</b> | <b>1,042,216</b>  | <b>1,156,491</b>  |
| <b>Implied Cap Rate</b>         | <b>8.62%</b>      | <b>9.49%</b>      |
| <b>Δ%</b>                       |                   | <b>10.05%</b>     |

## 12. Analyst coverage

FibraShop is presently covered by the following institutions and analysts, whom have disclosed opinions about the issuer performance. There may be other institutions/analysts covering and disclosing opinion about the company.

| <b>Institutions</b>              | <b>Name</b>                 | <b>Email</b>   | <b>Phone</b>      |
|----------------------------------|-----------------------------|--|-------------------|
| Actinver SA                      | Pablo Duarte                | <a href="mailto:pduarte@actinver.com.mx">pduarte@actinver.com.mx</a>                           | 52(55)11036600    |
| Bank of America<br>Merrill Lynch | Alan Macías                 | <a href="mailto:alan.macias@baml.com">alan.macias@baml.com</a>                                 | 52(55)52013433    |
| Bank of America<br>Merrill Lynch | Carlos Peyrelongue          | <a href="mailto:carlos.peyrelongue@baml.com">carlos.peyrelongue@baml.com</a>                   | 52(55)52013276    |
| BBVA Bancomer                    | Francisco Chávez            | <a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>                                       | 52(55)56219703    |
| BBVA Bancomer                    | Mauricio Hernández<br>Prida | <a href="mailto:mauricio.hernandez.1@bbva.com">mauricio.hernandez.1@bbva.com</a>               | 52(55)56219369    |
| BTG Pactual                      | Álvaro García               | <a href="mailto:alvaro.garcia@btgpactual.com">alvaro.garcia@btgpactual.com</a>                 | 1(646)9242475     |
| BTG Pactual                      | Gordon Lee                  | <a href="mailto:gordon.lee@btgpactual.com">gordon.lee@btgpactual.com</a>                       | 52(55)36922200    |
| HSBC                             | Eduardo Altamirano          | <a href="mailto:HSBC.research@hsbcib.com">HSBC.research@hsbcib.com</a>                         | 52(55)57212197    |
| Nau Securities                   | Iñigo Vega                  | <a href="mailto:inigovega@nau-securities.com">inigovega@nau-securities.com</a>                 | 44(20)79475517    |
| Nau Securities                   | Luis Prieto                 | <a href="mailto:luisprieto@nau-securities.com">luisprieto@nau-securities.com</a>               | 44(20)79475510    |
| Signum<br>Research               | Armando Rodríguez           | <a href="mailto:armando.rodriguez@signumresearch.com">armando.rodriguez@signumresearch.com</a> | 52(55)62370861    |
| UBS                              | Marimar Torreblanca         | <a href="mailto:marimar.torreblanca@ubs.com">marimar.torreblanca@ubs.com</a>                   | 52(55)52827728    |
| ISS-EVA                          | Anthony Campagna            | <a href="mailto:anthony.campagna@issgovernance.com">anthony.campagna@issgovernance.com</a>     | +1-2122012337 (o) |

---

**ADDITIONAL INFORMATION**

In compliance with rule 33 fraction II-Quarterly Information of the Single Issuers Regulation (Circular Unica de Emisoras), it is sent to the Mexican Stock Exchange in the corresponding electronic formats the financial and accounting information containing the annual actualization, and can be consulted at [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

---

**SECOND QUARTER EARNINGS RESULTS FOR 2019****1. Comprehensive Financial Cost**

During the quarter, the total revenues of FibraShop rose to Ps. 380.38 million, of which Ps. 332.98 million were rental revenues and Ps. 47.39 million represented maintenance revenue and others. For this report, these revenues amounting to Ps. 380.38 million are part of the total revenues recorded in the income statement as Ps. 375.82 million plus the net result of the participation in associates totaling Ps. 4.56 million. Even when, the IFRS 28 Investment in Associates and Joint Business, the participation is presented under the operating profit after the integral financial statements, as seen in the financial statements below, while on this section it is presented as revenues for comparison purposes.

The above represents an 11.34% increase when compared to the same last year quarter.

***Operating Expenses***

The operating expenses during the period amounted to Ps. 105.39 million and were distributed as follows:

- Expenses related to the shopping centers' daily operations, including corporate expenses, amounted to Ps. 88.57 million.
- Insurance, legal fees, auditing and independent members' compensation amounted to Ps. 3.81 million.
- The fee to the advisor of 4.0%% of net operating revenue (NOI) amounted to Ps. 13.01 million.



## NOI & EBITDA

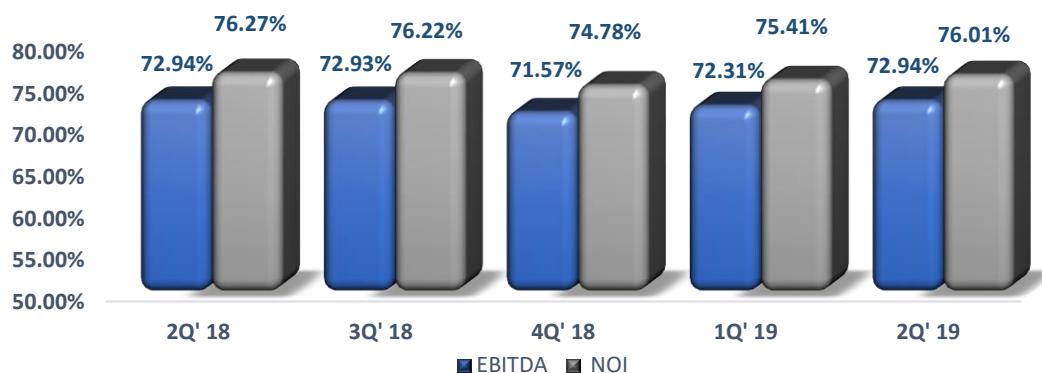
Net operating income (NOI) during the second quarter rose to Ps. 289.12 million (which for the effect of this analysis it includes the participation in associated), representing a margin over total revenues of 76.01%, equal to an increase of 59.93 basis points compared to the previous quarter. NOI margin decreased from 76.27% in the same quarter last year to 76.01%.

Similarly, EBITDA was Ps. 277.45 million (which for the effect of this analysis it includes the participation of the associated), with a margin of 72.94%, representing an increase of 63.05 basis points when compared to the previous quarter.

|                               | 2Q 2018 | 3Q 2018 | 4Q 2018 | 1Q 2019 | 2Q 2019 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Revenues                      | 341.63  | 350.86  | 371.71  | 364.30  | 380.38  |
| Operating Income              | 247.55  | 254.08  | 264.10  | 261.25  | 274.99  |
| Depreciation and Amortization | 1.64    | 1.79    | 1.92    | 2.17    | 2.46    |
| EBITDA                        | 249.18  | 255.86  | 266.02  | 263.42  | 277.45  |
| EBITDA Margin                 | 72.94%  | 72.93%  | 71.57%  | 72.31%  | 72.94%  |

### Operating margin quarterly evolution

The graph below shows the evolution of the net operating income (NOI) and EBITDA:



It is worth noting that for accounting purposes no depreciation was recorded as FibraShop adopted the fair-value valuation method to register its properties, following IFRS.

**Net Operating Income ("NOI") Calculations**

For the period from April 1 to June 30, 2019  
(Figures expressed in thousand pesos)

|                                     | Amount         | Margin        |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Rental Revenues                     | 328,422        |               |
| Other operating income              | 47,394         |               |
| Participation in associate          | 4,563          |               |
| <b>Total Revenues</b>               | <b>380,379</b> |               |
| Operating expenses                  | 88,574         |               |
| Insurance                           | 2,683          |               |
| <b>Total expenses</b>               | <b>91,257</b>  |               |
| <b>Net Operating Income ("NOI")</b> | <b>289,122</b> | <b>76.01%</b> |

**Calculation of the Operating Margin of the Shopping Centers**

For the period from April 1 to June 30, 2019  
(Figures expressed in thousand pesos)

|   | Amount         | Margin        |
|---|----------------|---------------|
| Net income (including participation in associate)                 | 380,379        |               |
| Operating Expenses  | 60,889         |               |
| <b>Operating Margin</b>   | <b>319,490</b> | <b>83.99%</b> |
| Other Expenses (insurance, property taxes, appraisal and systems) | 8,182          |               |
| <b>Net Operating Income</b>                                       | <b>311,308</b> | <b>81.84%</b> |

---

## 2. Comprehensive Financial Cost

During the quarter, interest income totaled Ps. 11.14 million while financial expenses amounted to Ps. 154.50 million. The integral result of financing for the quarter shows an expense of Ps. 143.37 million.

In accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS 23 Loan costs), an entity capitalizes as part of the real estate value the interests that fund development projects (in the construction stage, that is, only if they are not recorded at fair value in its stage as cash flow generation). FibraShop has applied this norm for a portion of its liabilities that have financed the project of La Perla until the date of its deed. As of June 30, the capitalized historical amount amounted to Ps. 86.53 million.

### 3. Participation in Associates

The International Financial Reporting Standards 28 (IFRS 28) Investments in Associates and Joint Businesses, establishes the accounting rules for investments in associates, as well as the requirements to apply the participation method when accounting the investments in associates and joint businesses.

The norm applies to all entities that are investors in the joint control of an associate or have a significant influence.

In September 2017, FibraShop acquired 35% of the fiduciary rights at the Shopping Center “Sentura Tlanepantla” and form a trust Fideicomiso Irrevocable Numero 2721.

The initial investment was registered at the acquisition price, which included the payments for the construction and other expenses related to the acquisition of the shopping center. The cost will have to be later adjusted using the participation method, which will include the reasonable value adjustment to the property.

The investment shown in the balance sheet at the close of June 30, 2019, under investments in associates amounts to Ps. 506.25 million. In the statements it was recognized at 35%, which is the participation corresponding to FSHOP, which amounted to Ps. 4.56 million at the close of the year.

#### 4. Total Net Income

The quarterly net income reached Ps. 131.62 million, or Ps. 0.2618 per CBFi, calculated on a basis of 502,755,199 CBFi outstanding, which in annualized percentage basis amounts to 12.73% considering the average closing price in the period of Ps. 8.23 per CBFi and 13.80% considering the closing price of Ps. 7.59 on June 18, 2019.



a) 3Q2013 had only 67 days of operations

b) In 1Q2015, 160 million CBFi were subscribed, exclusively for shareholders at a price of 17.50 each.

c) The effect of raising interest rates by the Bank of Mexico.

d) In 1Q2017 the repurchase fund was created, 22,078,997 CBFi were repurchased.

e) On 4Q2017, 10,500,000 million CBFi were subscribed as part of the Kukulcán liquidation and 31,611,435 for the acquisition of Puerta La Victoria.

f) Despite the rise in interest rates, the net income per certificate has returned to the best levels, mainly due to operating efficiency, increase in occupancy levels and renewals of contracts above inflation.

## 5. Balance Sheet

FibraShop's balance sheet at the end of the quarter had a cash balance of Ps. 245.91 million.

At the end of June 30, 2019, in addition to the previous balance, FibraShop had Ps. 2,100 million available in cash. These resources resulted from the placement of the FSHOP19 and FSHOP19U bonds; however, on July 3, 2019, a prepayment was made of the balance of the new line of credit for Ps. 2,100 million, for which reason it was decided to present such adjustment in the figures as of June 30, in accordance with the International Accounting Standard (IAS 10).

It is worth mentioning that the tax account to recover amounted to Ps. 5.74 million, which corresponds mainly to VAT retained from previous periods in the process of being recovered.

Investment properties, furniture and equipment, amounted to Ps. 16,865 million, while investments in process and projects totaled Ps. 1,784 million.

Investments in associates totaled Ps. 514.09 million, including Ps. 506.24 million related to the 35% participation in the Sentura Tlanepantla project and Ps. 7.85 million corresponding to the acquisition of 40% of FibraShop Portafolios Inmobiliarios SAPI de C.V., the advisory company.

Accumulated liabilities amounted to Ps. 330.82 million and liabilities with financial costs net of amortization totaled Ps. 8,223.06 million, equivalent to the syndicated loan and issued debt.

---

**RELEVANT EVENTS**

There were no relevant events during the period, other than those requested by the BMV derived from movements in the markets.

---

**Additional Events**

On July 3, 2019, FibraShop prepaid the balance of the new line of credit amounting to Ps. 2,100 million with the resources from the placement of the FSHOP19 and FSHOP19U bonds. The prepayment of the credit line was duly announced during the refinancing liabilities process. After this payment, the available balance of the new line of credit totals Ps. 2,840 million. In accordance with the provisions of the International Accounting Standard (IAS 10) " Events After The Reporting Period" FibraShop decided to record this payment in the figures as of June 30, 2019.



### Distribution to CBFH Holders

As a result of the new distribution Policy (described above in the report) on July 18, 2019, the Technical Committee of the Trust determined the distribution corresponding to the second quarter of 2019, which will be paid on August 5, 2019, and was determined as follows:

|                                    | Amount         | Amount per CBFH |
|------------------------------------|----------------|-----------------|
| Fiscal results                     | 0              | 0.0000          |
| Capital reimbursement              | 131,623        | 0.2618          |
| <b>Income in the period</b>        | <b>131,623</b> | <b>0.2618</b>   |
| (-) Reserve for strategic projects | 10,322         | 0.0205          |
| (-) Capex Reserve                  | 12,500         | 0.0249          |
| <b>2Q 2019 Distribution</b>        | <b>108,801</b> | <b>0.2164</b>   |

Under Mexican law, the Fibras have the obligation to distribute at least 95% of the net fiscal result to their holders of CBFHs no later than March 15 following the end of the corresponding year.

Our estimates show that the fiscal result is a loss, mainly related to the effect of interests' deduction, higher fiscal depreciation and annual adjustment for deductible inflation. Therefore, the Ps. 108,801 million to be distributed correspond to the capital reimbursement.

The balance of the reserves of the quarterly distributions at the end of June 2019 is shown below:

| Description                                | Strategic projects | Renewable energy    | CAPEX             | TOTAL             |
|--|--------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Reserve 4T 2018                            | 9,054,055          |                     |                   | <b>9,054,055</b>  |
| Reserve 1T 2019                            |                    | 10,322,184          | 12,500,000        | <b>22,822,184</b> |
| Reserve 2T 2019                            |                    | 10,322,184          | 12,500,000        | <b>22,822,184</b> |
| <b>Total reserves</b>                      | <b>9,054,055</b>   | <b>20,644,368</b>   | <b>25,000,000</b> | <b>54,698,424</b> |
| Reserves used:                             |                    |                     |                   |                   |
| Stores reconfiguration at Plaza los Cedros | 3,716,873          |                     |                   | <b>3,716,873</b>  |
| CAPEX used                                 |                    |                     | 21,448,630        | <b>21,448,630</b> |
| <b>Available Reserve</b>                   | <b>5,337,182</b>   | <b>20,644,368 *</b> | <b>3,551,370</b>  | <b>29,532,921</b> |

\* In July 2019, advance payments were made for solar panel projects of Ps. 16.1 million.

---

**ABOUT FIBRASHOP**

FibraShop (BMV: FSHOP 13), is the only real estate option in Mexico offering a specialization in the shopping centers segment that has a long-track experienced management in the commercial sector, a solid operating and corporate governance structure, which guarantees transparency, efficiency and a profitable and secure growth vehicle.

FibraShop is an infrastructure and real estate trust formed to acquire, possess, administer and develop real estate in the shopping center segment in Mexico. The initial portfolio includes eight properties in four states of the Mexican Republic and one in Mexico City. FibraShop is administered by a group of experienced management specialized in the industry with a long track record and is advised externally by Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.

FibraShop's goal is to provide attractive returns to CBFIs holders, through the stable distribution and capital appreciation.

**FORWARD LOOKING STATEMENTS**

This report may contain certain forward-looking statements. Said forward-looking statements are not based on historic events but on the current views of the administration. We caution that certain declaration or estimates imply risks and uncertainties that can be changed due to different factors that are not under the Company's control.



---

**INVESTOR RELATIONS' CONTACT IN MEXICO:**

Gabriel Ramírez Fernández, CFO, FibraShop.

Tel: +52 (55) 5292 1160

Email: [gramirez@fibrashop.mx](mailto:gramirez@fibrashop.mx)

Irvin García, Controller, FibraShop.

Tel: +52 (55) 5292 1160

Email: [investor@fibrashop.mx](mailto:investor@fibrashop.mx)

**INVESTOR RELATIONS' CONTACT IN USA:**

Lucia Domville, Grayling USA

Tel: +1 (646) 284 9416

Email: [lucia.domville@grayling.com](mailto:lucia.domville@grayling.com)

**MEDIA CONTACT IN MEXICO:**

Jesús A. Martínez-Rojas R.

Grayling México

Tel: +52 (55) 5644 1247

Email: [jesus@grayling.mx](mailto:jesus@grayling.mx)

---

**Quarterly Earnings Conference Call:**

FibraShop will host a conference call to discuss 2Q19 and give an update on the business.

Date: July 23, 2019

Time: 12:00 PM EST / 11:00 AM Mexico City

Speakers: Salvador Cayón Ceballos, CEO, FibraShop  
Gabriel Ramírez Fernández, CFO, FibraShop  
Irvin García Millán, Controller, FibraShop

Dial-in (U.S.): +1-877-407-8031

Dial-in (Mexico): +1-201-689-8031

**Conference Call Replay:**

Dial-in (U.S.): +1-877-481-4010

Dial-in (Mexico): +1-919-882-2331

Conference ID#: 49601

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Trust Number F/00854 and Subsidiaries  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME  
For the three months ended at June 30, 2018 and 2019  
(Expressed in thousands of Mexican Pesos)  
(Unaudited)**

|                                       | 2Q 2018<br>Apr-Jun | 2Q 2019<br>Apr-Jun | 2018<br>Jan-Jun<br>Acum | 2019<br>Jan-Jun<br>Acum |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Rental revenues                       | 292,702            | 328,422            | 574,878                 | 638,945                 |
| Other operating income                | 48,926             | 47,394             | 99,896                  | 95,494                  |
| <b>Total Income</b>                   | <b>341,628</b>     | <b>375,816</b>     | <b>674,774</b>          | <b>734,439</b>          |
| Operating expenses                    | 78,555             | 88,574             | 155,510                 | 175,480                 |
| Insurance                             | 2,520              | 2,683              | 5,028                   | 5,360                   |
| Advisory fees                         | 11,725             | 13,010             | 23,141                  | 25,373                  |
| Other professional fees               | 1,283              | 1,123              | 2,522                   | 2,228                   |
| <b>Total expenses</b>                 | <b>94,083</b>      | <b>105,390</b>     | <b>186,201</b>          | <b>208,441</b>          |
| <b>OPERATING PROFIT</b>               | <b>247,545</b>     | <b>270,426</b>     | <b>488,573</b>          | <b>525,998</b>          |
| Finance income                        | 4,858              | 11,139             | 9,473                   | 16,611                  |
| Finance expenses                      | 122,841            | 154,505            | 239,012                 | 301,017                 |
| <b>Finance charges</b>                | <b>(117,983)</b>   | <b>(143,366)</b>   | <b>(229,539)</b>        | <b>(284,406)</b>        |
| Participation in associate            |                    | 4,563              |                         | 10,245                  |
| Gain on sale of investment properties |                    |                    |                         | 4,560                   |
| Update of VAT recovery                | 1,979              |                    | 8,090                   |                         |
| Dividends                             |                    |                    |                         | 1,113                   |
| <b>NET PROFIT FOR THE PERIOD</b>      | <b>131,541</b>     | <b>131,623</b>     | <b>267,124</b>          | <b>257,510</b>          |

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple**  
**Trust Number F/00854 and Subsidiaries**  
**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
 As of June 30, 2019  
 (Expressed in thousands of Mexican Pesos)  
 (Unaudited)

|  | Audited<br>Dec 31, 2018 | Unaudited<br>June 30, 2019 | Subsequent<br>events<br>03-Jul-2019 | Unaudited<br>June 30, 2019<br>proforma adjustments |
|--|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>ASSETS</b>                                |                         |                            |                                     |  |
| <b>Current assets</b>                        |                         |                            |                                     |  |
| Cash and cash equivalents                    | 288,613                 | 2,345,912                  | (2,100,000)                         | 245,912  |
| Accounts receivable                          | 127,868                 | 121,585                    |                                     | 121,585  |
| Related parties                              | 2,355                   | -                          |                                     | -  |
| Recoverable taxes                            | 12,231                  | 5,742                      |                                     | 5,742  |
| Prepaid expenses                             | 14,833                  | 30,725                     |                                     | 30,725   |
| Other Current assets                         | 88,099                  | 99,399                     |                                     | 99,399   |
| Non current assets held for sale             | 110,000                 | -                          |                                     | -  |
| <b>Total current assets</b>                  | <b>643,999</b>          | <b>2,603,363</b>           |                                     | <b>503,363</b>                                     |
| Investment properties and equipment          | 16,713,634              | 16,865,762                 |                                     | 16,865,762   |
| Work in process and projects                 | 1,402,102               | 1,783,688                  |                                     | 1,783,688  |
| Intangible assets and other long term assets | 11,801                  | 11,264                     |                                     | 11,264   |
| Derivative financial instruments             | 43,216                  | 11,466                     |                                     | 11,466   |
| Investment in associates                     | 506,516                 | 514,099                    |                                     | 514,099  |
| <b>TOTAL ASSETS</b>                          | <b>19,321,268</b>       | <b>21,789,642</b>          |                                     | <b>19,689,642</b>                                  |
| <b>LIABILITIES</b>                           |                         |                            |                                     |  |
| <b>Current liabilities</b>                   |                         |                            |                                     |  |
| Suppliers                                    | 2,343                   | 4,142                      |                                     | 4,142  |
| Related parties                              | 15,135                  | 15,704                     |                                     | 15,704   |
| Creditors                                    | 321,489                 | 330,825                    |                                     | 330,825  |
| Tenants prepayments                          | 30,423                  | 27,197                     |                                     | 27,197   |
| Bank loans                                   | 1,889,690               | -                          |                                     | -  |
| Short term debt                              | -                       | 2,753,175                  |                                     | 2,753,175  |
| <b>Total current liabilities</b>             | <b>2,259,080</b>        | <b>3,131,043</b>           |                                     | <b>3,131,043</b>                                   |
| Tenants deposits                             | 105,630                 | 106,158                    |                                     | 106,158  |
| Employee benefits                            | 7,452                   | 8,464                      |                                     | 8,464  |
| Deferred taxes                               | 18,105                  | 18,105                     |                                     | 18,105   |
| Bank loans                                   | -                       | 2,239,886                  | (2,100,000)                         | 139,886  |
| Long term debt                               | 5,968,247               | 5,330,000                  |                                     | 5,330,000  |
| Derivative financial instruments             | 336,019                 | 336,019                    |                                     | 336,019  |
| Other long term liabilities                  | 23,955                  | 21,022                     |                                     | 21,022   |
| <b>TOTAL LIABILITIES</b>                     | <b>8,718,488</b>        | <b>11,190,697</b>          |                                     | <b>9,090,697</b>                                   |
| <b>NET ASSETS</b>                            |                         |                            |                                     |  |
| Net contributions                            | 6,511,401               | 6,316,232                  |                                     | 6,316,232  |
| Retained earnings                            | 3,053,952               | 4,025,203                  |                                     | 4,025,203  |
| Net profit for the period                    | 1,037,427               | 257,510                    |                                     | 257,510  |
| <b>TOTAL NET ASSETS</b>                      | <b>10,602,780</b>       | <b>10,598,945</b>          |                                     | <b>10,598,945</b>                                  |
| <b>TOTAL LIABILITIES AND NET ASSETS</b>      | <b>19,321,268</b>       | <b>21,789,642</b>          |                                     | <b>19,689,642</b>                                  |

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Trust Number F/00854 and Subsidiaries  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN NET ASSETS  
For the period ended at December 31, 2018 and for the period  
from January 1 to June 30 of 2019  
(Expressed in thousands of Mexican Pesos)  
(Unaudited)**

|   | Net<br>Contributions | Resultados<br>Retained<br>Earnings | TOTAL             |
|---|----------------------|------------------------------------|-------------------|
| <b>Total net assets as of December 31, 2017</b> | <b>7,180,860</b>     | <b>3,373,881</b>                   | <b>10,554,741</b> |
| Distributions                                   | (414,312)            | (130,009)                          | (544,321)         |
| Net profit of the period                        |                      | 1,037,427                          | 1,037,427         |
| Repurchase fund                                 | (255,147)            |                                    | (255,147)         |
| Actuarial gain (losses)                         |                      | 1,286                              | 1,286             |
| Other comprehensive earnings (losses)           |                      | (191,206)                          | (191,206)         |
| <b>Total net assets as of December 31, 2018</b> | <b>6,511,401</b>     | <b>4,091,379</b>                   | <b>10,602,780</b> |
| Distributions                                   | (184,273)            | (34,426)                           | (218,699)         |
| Net profit of the period                        |                      | 257,510                            | 257,510           |
| Repurchase fund                                 | (10,896)             |                                    | (10,896)          |
| Other comprehensive earnings (losses)           |                      | (31,750)                           | (31,750)          |
| <b>Total net assets as of June 30, 2019</b>     | <b>6,316,232</b>     | <b>4,282,713</b>                   | <b>10,598,945</b> |

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Trust Number F/00854 and Subsidiaries  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW  
For the periods three months ended at June 30, 2018 and 2019  
(Expressed in thousands of Mexican Pesos)  
(Unaudited)**

|  | 2018<br>Jan-Jun  | 2019<br>Jan-Jun  |
|--|------------------|------------------|
| <b>Net profit for the period</b>                                     | <b>267,124</b>   | <b>257,510</b>   |
| Adjustments for:   |                  |                  |
| Finance income   | (8,241)          | (16,625)         |
| Employee benefits  | 1,004            | 1,011            |
| Straight line revenue recognition                                    | (4,637)          | (791)            |
| Gain on investment properties sale                                   |                  | (4,560)          |
| Depreciation and amortization  | 4,340            | 5,651            |
| Amortization cost financing  | 14,658           | 12,387           |
| Finance expenses   | 224,354          | 285,601          |
|  | <u>498,602</u>   | <u>540,184</u>   |
| <b>Operating activities:</b>   |                  |                  |
| Accounts receivable  | 6,827            | 6,283            |
| Related parties  | (6,298)          | 2,924            |
| Recoverable taxes and other current assets                           | 391,474          | (4,020)          |
| Prepaid expenses   | (17,107)         | (16,914)         |
| Suppliers  | (652)            | 1,799            |
| Other accounts payable   | (254,953)        | 6,563            |
| Advance payment from clients   | 5,800            | (3,226)          |
| Tenants deposits   | 3,190            | 528              |
| <b>Net cash (used in) generated by operating activities</b>          | <b>626,883</b>   | <b>534,121</b>   |
| <b>Investing activities :</b>  |                  |                  |
| Finance Income   | 8,241            | 16,625           |
| Acquisition of investment properties and other assets                | (1,456)          | (164,514)        |
| Investments in work in progress and projects                         | (584,776)        | (381,010)        |
| Acquisition of assets and intangible assets                          | (169)            | (288)            |
| Sale of investment properties  | -                | 114,825          |
| Purchase acquisition   | (215,000)        | -                |
| <b>Net cash (used in) investing activities</b>                       | <b>(793,160)</b> | <b>(414,362)</b> |
| <b>Financing activities:</b>   |                  |                  |
| Repurchase fund  | (70,135)         | (10,896)         |
| Finance expenses   | (224,354)        | (285,601)        |
| Bank loans   | 660,000          | 2,588,902        |
| Payment of the syndicated credit line due June 2019                  | -                | (2,220,000)      |
| Prepayment of the disposition made of the new syndicated credit line | -                | (2,100,000)      |
| Expenses associated to bank loans                                    | -                | (24,016)         |
| Bond issue   | -                | 2,136,551        |
| Expenses associated to long term debt emission                       | -                | (28,701)         |
| Distributions  | (281,423)        | (218,699)        |
| <b>Net cash generated (used in) investing activities</b>             | <b>84,088</b>    | <b>(162,460)</b> |
| <b>Net increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>          | <b>(82,189)</b>  | <b>(42,701)</b>  |
| <b>Cash and cash equivalents at the beginning of the period</b>      | <b>321,670</b>   | <b>288,613</b>   |
| <b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>            | <b>239,481</b>   | <b>245,912</b>   |



**Ci Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple**  
Irrevocable Trust Number F/00854 and its Subsidiaries  
**Notes to the intermediate financial consolidated statements**  
**For the period from January 1 to June 30, 2019**  
(Non-audited) (Figures in thousands of pesos)

## 1. GENERAL INFORMATION

FibraShop (FSHOP) is a real estate trust formed by the contract Fideicomiso F/00854 dated September 21, 2013, that was celebrated between FibraShop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I de C.V. (Trustee), The Bank of New York Mellon, S.A. IBM (Fiduciary) (now CI Banco, S.A. IBM), Deutsche Bank Mexico, S.A. IBM (Common representative) through the public notarization of the act number 39,222 granted by Mr. José Luis Villavicencio Castañeda, Public Notary number 218 in Mexico City. FSHOP headquarters are located in Juan Salvador Agraz number 65, 21 Floor, Col. Lomas de Santa Fe, Zip Code 05348, Mexico City, Mexico.

On July 24, 2013, FibraShop began trading at the Bolsa Mexicana de Valores under the ticker symbol FSHOP13, through the initial public offer of CBFIs (certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios), launched its operation with 353,780,507 outstanding CBFIs, and has made payments in CBFIs to acquire properties in the amount 10,815,166; additionally, it placed another 112,650,311 CBFIs with the subscription rights offer made in March 2015. On November 19, 2016 we paid 6,851,895 CBFIs corresponding to the final payment of Las Misiones. In August 2017 as a result of the payment of Plaza Kukulcan 10,500,000 CBFIs were added in the period additional to the 10,500,000 CBFIs, amounting to 21,000,000 in total for the year. On November 1st, 2017, 40,383,365 CBFIs were assigned to pay the acquisition of Plaza Puerta La Victoria, of which 31,611,435 CBFIs were paid on November 18, 2017 with economic rights, and the balance of 8,771,930 CBFIs were be paid on August 18, 2018 with economic rights. On February 22, 2017 the Repurchase Fund was initiated. The CBFIs repurchased from February 22 to April 20, 2017, amounting to 22,078,997 were canceled; similarly, another 37,817,439 CBFIs were repurchased and are no longer outstanding, of 18,259,123 the authorization document was obtained to cancel them on July 3, 2019. As a result, a total of 502,755,199 CBFIs are outstanding with economic rights, as shown in note 2.

FibraShop is a trust created to acquire, possess, administer and develop real estate properties in the shopping mall segment in Mexico. The initial portfolio includes eight properties in four states of the Mexican Republic, and one in Mexico City, as shown in the table below.

| Properties                   | Classification   | Location              |
|------------------------------|------------------|-----------------------|
| Plaza Cibeles                | Fashion Mall     | Irapuato              |
| La Luciernaga                | Fashion Mall     | San Miguel de Allende |
| Puerto Paraiso               | Fashion Mall     | Cabo San Lucas        |
| Kukulcan Plaza               | Fashion Mall     | Cancún                |
| UC Jurica                    | Community Center | Queretaro             |
| UC Juriquilla                | Community Center | Queretaro             |
| UC Xalapa                    | Community Center | Xalapa                |
| Puerta Texcoco               | Power Center     | Estado de México      |
| UC Nima Shops                | Community Center | Puerto Vallarta       |
| Los Atrios                   | Power Center     | Cuatla                |
| Galerias Tapachula           | Power Center     | Tapachula             |
| Galerias Mall Sonora         | Fashion Mall     | Hermosillo            |
| Las Misiones                 | Fashion Mall     | Juárez                |
| City Center Bosque Esmeralda | Power Center     | Estado de México      |
| Plaza Cedros                 | Power Center     | Jiutepec              |
| Cruz del Sur                 | Power Center     | Puebla                |
| Puerta La Victoria           | Fashion Mall     | Querétaro             |
| Sentura Tlanepantla          | Power Center     | Estado de México      |
| La Perla *                   | Fashion Mall     | Zapopan               |

## 2. PREPARATION BASIS

### ***(a) Declaration of compliance***

The consolidated financial statements were prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (“IFRS”) issued by the International Accounting Standards Board (IASB). The consolidated financial statements of FibraShop and its controlled entities will be addressed going forward as FSHOP.

FSHOP has chosen to present a single consolidated integral financial statement and present its expenses.

The cash flow from the operating activities is presented using the indirect method. The rental revenues of the properties, along with deposits received and paid, will be treated as cash flow from the operating activities. The acquisitions of investment properties are presented as cash flow from investment activities and represent more directly the commercial activities of FSHOP.

These condensed consolidated financial statements were prepared in accordance with IFRS 34 Intermediate Financial Information. The explanatory notes are included to reveal events and relevant transactions to understand FSHOP. The intermediate consolidated condensed financial statements do not include all information and events required in the annual consolidated financial statements.

On July 18, 2019, the Technical Committee of FSHOP approved the presentation of the condensed consolidated financial statements corresponding to the second quarter of 2019.

### ***(b) Estimates and criteria***

The preparation of the condensed consolidated intermediate financial statements requires that the administration makes estimates and assumptions that affect the application of the accounting policies, and thus, the amounts reported under assets and liabilities, revenues and expenses. The real results can differ from the said estimates.



For the preparation of the condensed consolidated intermediate financial statements, the administration adopted the accounting policies described in the present notes, which will be applicable consistently going forward, unless some relevant changes need to be applied because of economic conditions or activities of FSHOP that justified said changes. The notes to the consolidated financial statements establish areas that involved a greater sense of complexity or areas where the assumptions are relevant for the consolidated financial report, such as the estimate of the reasonable value of the investment properties, the estimates of past due accounts receivables, among others.

***(c) Corporate information***

The IFRS 34 requires statements for the net income, the changes to the shareholders' equity, cash flow for the intermediate comparing quarters (for the period and accumulated) for the prior year.

### **3. SUMMARY OF RELEVANT ACCOUNTING POLICIES**

The main accounting policies adopted for the preparation of the condensed consolidated intermediate financial statements are consistent with those that will be used in the preparation of the consolidated annual financial statements at the end of the period of June 30, 2019.

***Consolidation Basis***

The consolidated financial statements of FSHOP incorporate the assets and liabilities of the controlling entities of FSHOP as of June 30, 2019, and its results for the period from April 1<sup>st</sup> to June 30, 2019. The effects on the balance and transactions are eliminated within the Group, as well as all of the revenues and non-realized expenses derived from the transactions within the Group in preparing the consolidated financial statements. The controlling Groups are those whose main financial and operating policies are determined by FSHOP in its ruling capacity. When control is gained over of one of the entities during the year, its results are included in the integral consolidated statements as of the date in which it took control. When control of an entity stops in the year, the results are included only during the part of the year when it was controlled.



---

***Financial information by segment***

The operating segments are identified as those according to the internal reports of management that are part of the Group, which are being reviewed by senior management and have been identified as key to the operational decision-making process, to assign resources to certain segments and evaluate their performance.

The properties in which most of its tenants are focused on fashion, accessories and clothing will be denominated Fashion Mall, those in which tenants are more focused on providing services and have a supermarket are denominated Power Center, and finally, those of smaller size that are focused on services are denominated Community Center.

The information presented related to investment properties and segments are based on financial information derived from accounting policies.

***Revenue recognition***

Sale revenues are quantified as reasonable value of the service provided or to be received. Sales revenues per income source are the following:

***Rental revenues***

Rental revenues on investment properties are recognized as sale revenues in the financial statements in terms of the lease contracts and in direct line during the contract period.

Certain incentives for tenants can be offered to sign operating contracts that are not cancellable. Said incentives can be assumed in various forms, including non-rental periods, variable or stepped rents, among others.

***Maintenance revenues***

Maintenance revenues of investment properties are mainly derived from the cost of maintenance in the retail properties that are charged to tenants for the correct functioning and adequate maintenance of the shopping centers.



### **Other revenues**

Other revenues include the payments received in relation to the termination of maintenance contracts as well as other extraordinary revenues that can be present during operations of FSHOP.

## **4. NET INCOME FOR THE PERIOD**

Operating income for the reported quarter amounted to Ps. 270,426 thousand which includes revenues, costs and expenses incurred in the normal course of the operation and maintenance of the shopping centers that make up its portfolio.

Operating income includes own expenses for investment properties amounting to Ps. 91,257 thousand during the quarter, as well as corporate expenses, which are related to the operation of FSHOP and its maintenance as a public company. During this period, they include advisory fees, auditor and independent directors' expenses that amounted in the quarter to Ps. 14,133 thousand.

Financial products for the quarter amounted to Ps. 11,139 thousand, which come from the resources held in cash and investments in short-term securities amounting at period end Ps. 245,912 thousand.

The net income in the quarter amounted to Ps. 131,623 thousand.

## **5. FINANCIAL INFORMATION BY SEGMENT**

Following, we present the financial information by segment for the second quarter of 2019, considering in total revenues the participation in the associate (Sentura's co-investment).

| Concept          | Total Revenue  | Total Expenses | Investment in assets (million pesos) | Rented area (GLA) | Average revenue per m2 |
|------------------|----------------|----------------|--------------------------------------|-------------------|------------------------|
| Fashion Mall     | 247,664        | 48,323         | 11,329,502                           | 288,054           | 286.60                 |
| Power Center     | 109,873        | 16,835         | 4,799,599                            | 230,881           | 158.63                 |
| Community Center | 22,841         | 3,913          | 1,077,000                            | 30,723            | 247.82                 |
| <b>Total</b>     | <b>380,379</b> | <b>69,071</b>  | <b>17,206,101</b>                    | <b>549,659</b>    | <b>230.68</b>          |

\* The table above considers the participation in Sentura's co-investment as well as the GLA corresponding the 35% of FibraShop's participation.

**6. OPERATIONAL SEASONALITY**

Seasonality effects do affect FSHOP’s operations given the characteristics of the properties and the contracts due to summer vacation, holiday season, among others.

**7. PAID OR DECLARED DISTRIBUTIONS**

The Technical Committee of FSHOP has determined the payment of quarterly distributions to holders of CBFIs, and during the current reported period it reported a total distribution amounting to Ps. 131,623 thousand (Ps. 0. 2618 per CBFI), which corresponds to the not audited net income of the second quarter of 2019.

**8. DISTRIBUTION PER CBFI**

The table below presents the income per CBFI of FSHOP, corresponding to the reported period as well as the previous ones.

| Concept                                     | 2Q18 distribution | 3Q18 distribution | 4Q18 distribution | 1Q19 distribution | 2Q19 distribution |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| CBFIs outstanding                           | 496,681,061       | 502,755,199       | 502,755,199       | 502,755,199       | 502,755,199       |
| Net Distribution for the Period (thousands) | 131,541           | 131,356           | 124,688           | 125,887           | 131,623           |
| Distribution Per CBFI (pesos)               | 0.2648            | 0.2613            | 0.2480            | 0.2504            | 0.2618            |



## 9. INVESTMENT PROPERTIES

As of June 30, 2019, the investment properties portfolio of FSHOP (considering solely the GLA property of FSHOP) was composed of 17 shopping centers and one co-investment, as follows:

| Properties                                | Acquisition date | GLA 1Q 2019 (m2) | Growth (m2) | GLA 2Q 2019 (m2) | Value (thousand pesos) |
|---|------------------|------------------|-------------|------------------|------------------------|
| Plaza Cibeles                             | Jul-13           | 76,133           |             | 76,133           | 2,270,000              |
| La Luciernaga                             | Jul-13           | 19,937           |             | 19,937           | 344,000                |
| Puerto Paraiso                            | Jul-13           | 29,556           | 76          | 29,631           | 1,595,728              |
| Kukulcan Plaza                            | Jul-13           | 20,986           |             | 20,986           | 1,280,000              |
| UC Jurica                                 | Jul-13           | 10,812           |             | 10,812           | 360,000                |
| UC Juriquilla                             | Jul-13           | 9,490            |             | 9,490            | 330,000                |
| UC Xalapa                                 | Jul-13           | 8,273            | 79          | 8,352            | 212,000                |
| Puerta Texcoco                            | Feb-14           | 63,725           |             | 63,725           | 1,360,000              |
| UC Nima Shops                             | Jul-14           | 3,837            |             | 3,837            | 175,000                |
| Los Atrios                                | Aug-14           | 50,457           |             | 50,457           | 785,000                |
| Galerias Tapachula                        | Aug-14           | 33,872           |             | 33,872           | 711,350                |
| Galerias Mall Sonora                      | Aug-14           | 59,570           |             | 59,570           | 1,500,000              |
| Las Misiones                              | Oct-14           | 34,928           |             | 34,928           | 1,350,000              |
| City Center Bosque Esmeralda              | May-15           | 29,520           |             | 29,520           | 565,000                |
| Plaza Cedros                              | Aug-15           | 19,300           |             | 19,300           | 302,000                |
| Cruz del Sur                              | Oct-15           | 12,282           |             | 12,282           | 570,000                |
| Puerta La Victoria                        | Oct-17           | 57,702           |             | 57,702           | 2,989,774              |
| Plaza Cibeles                             | Jul-13           | 76,133           |             | 76,133           | 2,270,000              |
| <b>PORTFOLIO TOTAL</b>                    |                  | <b>540,380</b>   | <b>155</b>  | <b>540,534</b>   | <b>16,699,852</b>      |
| <b>Co-investments</b>                     |                  |                  |             |                  |                        |
| Sentura Tlalnepantla                      | Oct-18           | 32,067           |             | 32,067           | 506,249                |
| <b>Total Portfolio and Co-investments</b> |                  | <b>572,447</b>   | <b>155</b>  | <b>572,601</b>   | <b>17,206,101</b>      |

Furniture, equipment and other assets at the end of the period amounted to Ps. 169,682 thousand net of depreciation and amortization.



## 10. DEBT

The short-term liabilities are exclusively Ps. 4,142 thousand and correspond to supplier payments, Ps. 15,704 thousand are related parties, Ps. 330,825 thousand in accumulated liabilities, Ps. 27,197 thousand are advanced payments from clients, and Ps. 2,753,175 thousand corresponding to the syndicated loan bond FSHOP 15 net of financial expenses.

The long-term liabilities that FSHOP had at the close of the quarter were related to the deposits in guarantee for tenants of different shopping centers, which amounted to Ps. 106,158 thousand, of which Ps. 8,464 thousand were labor liabilities, Ps. 18,105 thousand deferred rent, and Ps. 5,330,000 thousand correspond to the issuance of the senior secured notes (FSHOP17, FSHOP17-2, FSHOP19 and FSHOP19U) minus expenses associated with the bonds placement, Ps. 139,886 thousand corresponding to the plain vanilla options derived from the purchase of Pureta La Victoria and Ps. 21,022 thousand of other long-term liabilities.

## 11. CONTRIBUTED NET ASSETS (EQUITY)

The CBFIs are traded at Bolsa Mexicana de Valores under the ticker symbol FSHOP 13, following the initial public offer on July 24, 2013, at a price of Ps. 17.50 per CBFi. The equity of FSHOP as of June 30, 2019, is comprised of 502,755,199 securities, of which 22,078,997 were repurchased and cancelled at the close of 2017, and 37,817,439 were repurchased and have been withdrawn from circulation, of which 17,381,105 had economic rights during the period. On July 3, 2019, FibraShop received the authorization letter from the CNBV to cancel the repurchased CBFIs until July 31, 2018, the volume of which amounts to 18,259,123 CBFIs. The shareholder's equity has a total value of Ps. 10,598,946 thousand, which includes Ps. 6,316,232 thousand of net contributions, Ps. 4,025,203 thousand of accumulated profits, and Ps. 257,510 thousand of income for the period from January to June 2019.

The CBFIs issued by FSHOP grant holders the right to a portion of the benefits, products and, if applicable, residual value of the assets or rights of FSHOP, as well as proceeds for the sale of assets or rights to the assets or fund of the FSHOP's trust, as established in the Trust Agreement.

## 12. INTEREST RATE SWAPS

In March 2017, FSHOP signed two interest rate swap contracts with BBVA Bancomer and Banco Santander. FSHOP would pay a fixed interest rate of 7.24% and 7.46%, respectively. In June 2018, FSHOP signed an interest rate swap with BBVA Bancomer at a fixed rate of 8.18%. These swaps receive a 28-day TIIE rate. Both swaps mature on June 22, 2020, and cover the full amount of its outstanding bond FSHOP15.

The interest rate swaps comply with all criteria to be accounted and have been classified as coverage cashflow. As a result, the reasonable value of said instrument at the close of June 30, 2019, amounted to Ps. 11,466 million and has been recognized within the integral results as a non-realized gain for interest rate swaps.

The following table shows a summary of the terms and reasonable value of the interest rate swaps. The loans and the interest rate swaps have the same critical terms.

| Bank                    | Coverage type           | Swap rate | Guarantees                    | Notional      | Payment schedule                 | Maturity      | Reasonable value |
|-------------------------|-------------------------|-----------|-------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------|------------------|
| Santander               | Swap TIIE vs fixed rate | 7.46%     | No guarantees or margin calls | 1,000,000,000 | Cashflow mirrors FSHOP15 coupons | June 22, 2020 | 5,469            |
| Bancomer                | Swap TIIE vs fixed rate | 7.24%     | No guarantees or margin calls | 1,000,000,000 | Cashflow mirrors FSHOP15 coupons | June 22, 2020 | 7,551            |
| Bancomer                | Swap TIIE vs fixed rate | 8.18%     | No guarantees or margin calls | 1,000,000,000 | Cashflow mirrors FSHOP15 coupons | June 22, 2020 | -1,554           |
| <b>REASONABLE VALUE</b> |                         |           |                               |               |                                  |               | <b>11,466</b>    |

### **13. SALE OPTIONS OVER THE CBFÍ'S PRICE**

FSHOP reports an implicit derivative related to the acquisition of the shopping center known as Puerta la Victoria. Said derivative corresponds to a put option over the price of the CBFIs. For accounting purposes, it was not designated as a hedge, and as such, it is classified as negotiation, where gain/loss in the reasonable value is recognized in the current quarter. The put option over the CBFIs price matures March 30, 2020, and has an exercise price of Ps. 17.10. If at maturity the put option price of the CBFIs is below the market value, FibraShop is obliged to pay the differential between the exercise price and the market price, times the number of CBFIs agreed under this option.

The reasonable value of the put option over the CBFIs price at the close of December 31, 2018, was Ps. 336,019 thousand and at the close of June 30, 2019, it was Ps. 355,516 thousand.

### **14. INVESTMENT IN ASSOCIATES**

The IFRS 28 ("NIC 28"), Investment in Associates and Joint Businesses, establishes for the basis to account for investment in associates, as well as the requirements to apply the participation method when accounting investments in associates and joint businesses.

The norm applies to all entities in which the investors have the joint control in association or significant influence.

In September 22, 2017, we formalized the transfer of rights during which Inmobiliaria Zona MX SA de CV gave its rights to FibraShop's Trust (Fideicomiso Irrevocable Numero F00854, equivalent to the 35% of the fiduciary rights at the shopping center "Sentura", allowing its incorporation in the trust (Fideicomiso Irrevocable Numero 2721).

As a result, the initial investment was recorded at cost, which includes payments made during the construction stage and other expenses related to the acquisition of the shopping center. The cost will be adjustment later through the participation method, which includes an adjustment to the reasonable value of the property.

The investment shown in the balance as investment in associates amounted to Ps. 506,249 thousand as of June 30, 2019. In the result, we recognized the participation corresponding to FSHOP, equivalent to 35%, which at the close of the totaled Ps. 4,563 thousand.

## 15. CAPITAL AND FINANCIAL RISK ADMINISTRATION

The goals and policies of the financial risk administration of the Group are established by the Technical Committee, following its corporate by-laws.

## 16. COMMITMENTS AND CONTINGENCY LIABILITIES

FSHOP, as part of the initial portfolio, had a GLA of 1,426 square meters of commercial space acquired and not paid. Among the said space there is an area undergoing renovations and a revitalization process by one of the contributing members and, following the terms of the agreement, will be acquired once they have been rented, after having been approved by the Technical Committee.

## 17. RELATED PARTIES INFORMATION

### ***Following are the information highlights of FSHOP related parties:***

Grupo Cayón and Grupo Frel are contributing members of the initial FSHOP portfolio and controlling members of the Trust. Said groups will continue sharing its expertise in the sector, generating new investment opportunities for investment for FSHOP. Through the refer contract of the control group of the Trust, FSHOP has the first refusal right for the acquisition of properties in development by the two groups, although all transactions must be approved by the Technical Committee and must have the favorable vote of the majority of the independent board members. Additionally, the control group of the trust has a non-compete clause.

## 18. NEW PRONOUNCEMENTS

IFRS 16 introduces a single lease accounting model for lessees. A lessee recognizes a right of use asset that represents their right to use the underlying asset and a lease liability that represents their obligation to make lease payments. There are optional exemptions for short-term leases and low value items leases. Landlord accounting remains similar to the current standard, that is, landlords continue to classify leases as operating or financial leases.

IFRS 16 replaces the current guide of leases, including IAS 17 Leases, IFRIC 4 Determining if an Agreement contains a Lease, SIC-15 Operating-Incentives Leases and SIC-27 Evaluation of the Substance in Transaction with Legal Forms in a Lease.

The rule becomes effective for annual periods beginning on January 1, 2019. Early adoption is permitted for entities that apply IFRS 15 Revenue from contracts with clients at date the IFRS 16 became effective or earlier.

The Trust is in the process of determining the potential impacts that will be derived in its financial statements by the adoption of this standard.

As of June 30, 2019, no impact on the financial situation of FibraShop has been recorded.

---

**19. SUBSEQUENT EVENTS**

On July 3, 2019 FibraShop prepaid the balance of the new line of credit for Ps. 2,100 million, the resources resulted from the placement of the FSHOP19 and FSHOP19U bonds. The prepayment of the credit line was duly announced during the refinancing liabilities process. After this payment, the available balance of the new line of credit is Ps. 2,840 million. In accordance with the provisions of the International Accounting Standard (IAS 10) " Events After The Reporting Period" FibraShop decided to record this payment in the figures as of June 30, 2019.